موسوعة الفقه والقضاء والتشريع

المستشار
محمد عزمي البكري
رئيس محكمة الاستئناف

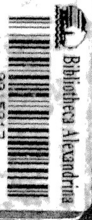
في

إيجار وبيع الأماكن الخالية

طبقاً
للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١
القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ - القانون ٦ لسنة ١٩٩٧

الطبعة الحادية عشر

الجزء الأول



دار محمود للنشر والتوزيع
٩ شارع سامي البارودي
«باب الخلق ت / ٣٩٣٨٦١٨»

موسوعة الفقه والقضاء والتشريع

المستشار
محمد عزمي البكري
رئيس محكمة الاستئناف

في

إيجار وبيع الأماكن الخالية

طبقاً
للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١
القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ - القانون ٦ لسنة ١٩٩٧

الطبعة الحادية عشر
الجزء الأول ١٩٩٨

دار محمود للنشر والتوزيع
٩ شارع سامي البارودي
باب الخلق - ت : ٣٩٣٨٦١١٨

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿فأما الزبد فيذهب جفاء وأما ما ينفع الناس فيمكث فى الأرض﴾

صدق الله العظيم

كلمة الناشر

نحمد الله ونشكر فضله على هذه الثقة والتقدير الذى منحنا إياه السيد المستشار/ محمد عزمى البكرى الذى أخرج أفضل وأعظم مؤلف فى قانون إيجار الأماكن.

وتعتبر هذه الثقة وساماً على صدرنا حيث نقوم بطباعة هذا المؤلف ونتمنى من الله أن يحقق النجاح الذى حققته الطبعات السابقة وأن يكون هذا المؤلف دوماً ودوماً على القمة كما هو،

الناشر

محمود ربيع خاطر

بسم الله الرحمن الرحيم

كلمة ناشر الطبعة الخامسة

«ولما بلغ أشده آتيناه حكما وعلما وكذلك نجزى المحسنين».

(صدق الله العظيم)

قانون إيجارالأماكن أوتنظيم العلاقة الايجارية بين المالك والمستأجرمن أهم القوانين التى تثير جدلا كبيرا، ونظرا لتضارب بعض القوانين فى تنظيم هذه العلاقة فقد برع الأستاذ الكبير المستشار/ محمدعزمى البكرى فى حسم كافة المنازعات التى تنشأ من هذا التضارب ورغم وجود أكثر من مؤلف تعرض لذلك الموضوع إلا أنه يبقى مؤلف المستشار/ محمد عزمى البكرى علما خفاقا فى هذا المجال وهو المشهود له بطول الباع فى هذا المضمار الذى يضم بين دفتيه فكرا فقهيا متعمقا وخبرة عملية زاخرة، وزاد على ذلك أن شرفنا بتواضع العلماء فيه بأن أسند إلينا نحن أسرة دار الكتب القانونية مسئولية القيام بنشر هذا المؤلف ولعلنا نكون بنشرنا لهذا المؤلف قد استطعنا أن نلقى مزيدا من الضوء على نصوص هذا القانون وما يتصل به من مشكلات لما حواه هذا الكتاب من فكر جديد أوضح الغموض وحسم الخلاف وأزال الاشتباه حول كثير من الموضوعات.

والله أسال أن يوفقنا ويهدينا سواء السبيل،

الناشر

أسامة وعادل وأحمد أبو اليزيد

مقدمة الطبعة الحادية عشرة

بتوفيق الله وعونه، نقدم الطبعة الحادية عشرة من الكتاب.ولئن كانت الطبعات السابقة قد صدرت فى جزئين، إلا أننا رأينا إصدار هذه الطبعة فى ثلاثة أجزاء، وذلك لصدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ وما يتطلبه ذلك من شرح واف ولكثرة المبادىء التى أرستها المحكمة الدستورية العليا ومحكمة النقض فى الفترة الأخيرة وضرورة اشتمال الكتاب عليها، فضلا عن تناولنا فى هذه الطبعة بعض المشكلات العملية الجديدة التى أسفر التطبيق العملى عن وجودها.

وقد قسمنا الكتاب إلى ثلاثة أقسام ***القسم الأول***: ويشمل أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ملحقا به القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧.

والقسم الثانى: ويشمل أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

والقسم الثالث: ويشمل ملحق التشريعات المتعلقة بموضوع الكتاب.

وسيكون توزيع موضوع الكتاب كالآتى:

الجزء الأول: ويبدأ بالقسم الأول من الكتاب ويشمل الشرح والتعليق على المواد (١-٢٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملحقا بها مواد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المتعلقة بها، وكذا المادتين ٦٦، ٦٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملحقابهما المادة (١١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لوجود ارتباط بين هذه المواد والمواد من (١-٢٨) من القانون

٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكذا المواد المتعلقة بها من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية.

الجزء الثانى: وهو تكملة للقسم الأول من الكتاب ويشمل الشرح والتعليق على المواد من (٢٩ – ٣٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملحقا بها مواد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أما المواد من (٣٩–٤٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاصة بإيجار الأماكن المفروشة فقد أفردنا لها مؤلفا خاصاً هو (إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق) .

الجزء الثالث: وهو يتضمن نهاية القسم الأول من الكتاب ويشمل الشرح والتعليق على المواد من (٤٩ – ٨٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ملحقاً بها مواد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المتعلقة بها، والقسم الثانى من الكتاب ويشمل مواد القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، والقسم الثالث ويتضمن ملحق التشريعات المتعلقة بموضوع الكتاب.

والله أسال أن يكون هذا الجهد نافعا مستمرا، وأن يوفقنا دائما لما فيه الخير والصلاح.

المؤلف

المستشار

محمد عزمى البكرى

رئيس محكمة الإستئناف

مقدمة الطبعة الأولى

لاشك أن مشكلة الإسكان فى مصر تتزايد عاما بعد عام، ويعزى هذا التزايد إلى قلة الوحدات الخالية المعروضة للإيجار رغم التزايد المضطرد فى عدد السكان وتضخم الطلب بالتالى على الوحدات السكنية فمشكلة الإسكان إذن قوامها نقص العرض عن الطلب.

وقد أتى نقص العرض فى الوحدات السكنية الخالية وليد أسباب عدة منها: إحجام الكثير من المستثمرين عن استغلال أموالهم فى البناء لضآلة ما يدره عليهم من عائد إذا ما قورن بعائد الاستثمارات الأخرى، ومن بينها فائدة الودائع التى تدفعها المصارف فى الوقت الذى ينعدم فيه أى جهد من جانب المودع فى عملية الاستثمار، ومن بين هذه الأسباب الارتفاع المتزايد فى أسعار مواد البناء فضلا عن ندرة بعضها واضطرار البعض أحيانا إلى استيرادها من الخارج، وضيق رقعة الأرض الفضاء المعدة للبناء مع ارتفاع أسعارها فى الوقت الذى عزف فيه الكثير عن التوسع الرأسى فى البناء.

وهذه الأسباب وغيرها تمثل العقبات فى سبيل حل مشكلة الإسكان ، وقد تصدى لبعضها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، المنشور بالجريدة الرسمية فى ١٩٨١/٧/٣٠ العدد ٣١ تابع (ج) والمعمول به من اليوم التالى لتاريخ نشره، وذلك بوضع الحلول لها مستهدفا الحد من أزمة الإسكان الطاحنة.

ولايخفى على كل مدقق أن هذه الضائقة فى الوحدات السكنية الخالية أدت إلى قطع حبل المودة بين المؤجر والمستأجر وخلقت جوا من الكراهية بل والعداء بينهما.... فالمؤجر كثيرا ما يقف للمستأجر بالمرصاد يرقب زلاته ليجعل منها ملتمسا لإخلائه من العين واستردادها ليدفع بها حاجة أحد أبنائه

أو من يهمه أمرهم للسكنى بعد أن أصبح المسكن الخالى أمرا عزيز المنال، أو لتأجيرها مفروشة فيكون بمنأى عن الخضوع للحد الأقصى للأجرة المحددة قانونا لاسيما وقد ارتفعت أجرة الأماكن المفروشة بعد كثرة الطلب عليها بسبب قلة الوحدات الخالية. أو للحصول من وراء ذلك على مغنم غير مشروع كتقاضى بدل إخلاء «خلو رجل» أو مقدم إيجار من مستأجر، آخر لايضن بالتضحية فى سبيل الحصول على مسكن وفى ذات الوقت فإن المستأجر يتمسك بأهداب مسكنه ويزود عنه بقوة وصلابة فهو قلعته الحصينة فى ظل أزمة خانقة يعز فى ظلها العثور على بديل وقد أدى كل ذلك إلى اكتظاظ ساحات المحاكم بالأنزعة الناشئة عن إيجار الأماكن الخالية.. وقد رأينا الإسهام مع من كان لهم فضل السبق فى هذا المجال فى وضع الحلول لهذه المنازعات بعد أن عالجنا أحكام إيجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق فى مؤلفنا الصادر سنة ١٩٨٠ وملحقه الصادر سنة ١٩٨٢، والجلى أنه بالرغم من صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مازال هو الأصل فى أحكام تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يتضمن سوى إلغاء أو تعديل لبعض مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من ناحية وبعض إضافات إليها من ناحية أخرى.

ولايخفى أن النصوص الملغاة أو المعدلة فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ستظل مطبقة فى المحاكم على عديد من الأنزعة التى تحكمها ومن المنطلق السابق ومما رأيناه من سلوك طريقة الشرح والتعليق على النصوص فى هذا المؤلف فقد جعلنا منهجنا فى الكتاب الالتزام بأبواب وفصول ومواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فأوردنا أولا النص الوارد بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأشرنا إلى وضعه بعد صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، أى عما اذا

كان هذا القانون أبقى عليه كما هو، أو تناوله بالإلغاء أو التعديل أو بإضافة مادة أو مواد مرتبطة به، وفى الحالة الأخيرة أوردنا النص أو النصوص الجديدة مع الإشارة بهامش المؤلف إلى الموضع الذى وردت فيه من القانون. وبعد ذلك تناولنا هذه النصوص جميعها بالإضافة إلى ما قد يرتبط بها من نصوص واردة بتشريعات أخرى بالشرح والتعليق بآراء الفقهاء وأحكام المحاكم على اختلاف درجاتها وقد أولينا أحكام محكمة النقض عناية خاصة، فحرصنا على إيراد الكثير من هذه الأحكام بنصوصها حتى ندفع عن الباحث عناء الرجوع إلى هذه النصوص فى مصادرها وهى عديدة.

وقد دأبنا فى المؤلف على بيان أحكام التشريعات السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كلما كانت المسألة محل البحث مما يعرض كثيرا فى التطبيق العملى.

ويصدر المؤلف فى جزءين خصصنا منهما هذا الجزء وهو الجزء الأول للمواد من ١-٣٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والنصوص المقابلة لها أو المرتبطة بها من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتشريعات السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك على التفصيل السابق ذكره، وإن كان تنسيق البحث قد اقتضى فى بعض المواضع التصدى لبعض المواد التى سيخصص لها الجزء الثانى من المؤلف ومثل ذلك المواد المتعلقة بالعقوبات والإعفاءات الضريبية.

وسيخصص الجزء الثانى: بمشيئة الله تعالى- للشرح والتعليق على باقى نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والنصوص المقابلة لها والمرتبطة بها من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتشريعات السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك عدا النصوص الخاصة بالإيجار المفروش والتى عالجناها

فى مؤلفين خاصين كما سبق أن ألمعنا، كما سنضمنه كافة التشريعات المتعلقة بإيجار وبيع الأماكن الخالية والتشريعات الأخرى المرتبطة بها.

والله أسأل أن يلهمنا التوفيق والسداد إنه على كل شىء قدير.

المؤلف

المستشار

محمد عزمى البكرى

القسم الأول من الكتاب
(المواد ١-٢٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة

بين المؤجر والمستأجر[١]

ملحقاً بها نصوص القانون رقم ١٣٦

لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة

بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة

بين المؤجر والمستأجر[٢]

والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من

المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية[٣]

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣٦ فى ١٩٧٧/٩/٨، وعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره (م٨٨).

(٢) الجريدة الرسمية العدد ٣١ تابع ج فى ١٩٨١/٧/٣٠ وعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره (م٢٩).

(٣) الجريدة الرسمية العدد ١٢ مكرر فى ١٩٩٧/٣/٢٦ وعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (م٥).

الباب الأول

فـــى إيجـــار الأمـــاكـــن

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة (١)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة، أو غير مفروشة مؤجرة من المالك، أو من غيره وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الإدارة المحلية[١] والقوانين المعدلة له.

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير [٢] مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة [٣]وكذلك على المناطق السكنية التى لاينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه، ولايكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره[٤].

---

(١) حل محله القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل وعدل اسم القانون من قانون نظام الحكم المحلى إلى (قانون نظام الإدارة المحلية).

(٢) حل محله الآن وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية وسنكتفى عند الإشارة إليه بذكر (وزير الإسكان).

(٣) معدلة بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩.

(٤) **القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧:**

نصت المادة الأولى منه على سريانه على المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول=

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشـــرح

١- المقصود بالأماكن وأجزاء الأماكن:

لـم يضـع الشـارع تعـريفا للأمـاكن وأجزاء الأماكن التى تسرى عليها

= المرافق للقانون ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة، ونصت المادة ١٤ منه على سريان القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار إليه فى المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية، ثم عدلت المادة الأولى بالقرار بقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ فجرت على سريان القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ أما القرى فلا تسرى عليها أحكام القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص.

القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢:

لم يحدد القرار بقانون عند صدوره الجهات التى يسرى عليها، ولذا أضاف إليه المشرع بالقرار بقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ مادة جديدة برقم «٦ مكررا» تنص على سريانه على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ وعلى القرى التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص.

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

كان يسرى بمقتضى المادة الأولى منه على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لاينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار اليه (أنظر أيضا بند ١٨).

أحكام الباب الأول من القانون، وقد عرفت المحاكم المقصود بعبارة «الأماكن وأجزاء الأماكن» الواردة بالنصوص المقابلة لهذا النص فى التشريعات السابقة بأنها: «الأماكن المغلقة أو المحاطة بسورLocaux fermés entourés d'une cI^oture » وهى تعنى بذلك كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً[١].

وقد عرفتها محكمة النقض فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بذات التعريف.

إذ قضت بأن

١-«عبارة الأماكن وأجزاء الأماكن التى استهدف المشرع أن يبسط الحماية القانونية الخاصة عليها بموجب الأحكام التى حوتها نصوص تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية تحقيقا لهدفه المنشود منها يقصد بها- وعلى ما جرى به فضاء هذه المحكمة- كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا، وكان بيع الحصة الشائعة لايرد على عين بذاتها وإنما يرد على كل ذرة من ذرات المبيع بقدر الحصة المبيعة فيه فلا يعتبر هذا البيع بيعا لمكان فى مفهوم نصوص قوانين إيجار الأماكن والتى استهدف المشرع إسباغ الحماية عليها، وبالتالى فإن بيع الحصة الشائعة فى عقار مبنى وإن كان تاليا لايلحقه البطلان المنصوص عليه فى المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧لتجرده من وصف المكان».

(طعن رقم ١٥٨١ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥)

٢- تشريعات إيجار الأماكن. سريانها على الأماكن وأجزاء الأماكن المقصود بالمكان كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً».

(طعن رقم ٢٥٨٧ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١)

(١) استئناف مختلط فى ١٩٤٤/٤/٢٠، ١٩٤٧/٤/٢٢.

٣- «تشريعات إيجار الأماكن. سريانها على الأماكن وأجزاء الأماكن التى هدف المشرع حماية المستأجرين لها. المقصود بالمكان. كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا. عدم توافر هذا الوصف فى مسطح حائط فى عقار. أثره. عدم خضوعه لأحكام التشريع الاستثنائى علة ذلك»

(طعن رقم ٥٠٢ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٦/١٥)

(أيضا فى ذات التعريف طعن رقم ٢٠٣٥ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٢/٢/٥- طعن رقم ٥٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٢٨- طعن رقم ١٨٣٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٣/٦/٣٠)

٤- «الأماكن وأجزاء الأماكن التى استهدف المشرع إسباغ الحماية القانونية عليها بموجب تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية. المقصود بها .كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا..... الخ» .

(طعن رقم ٥٤٥٨ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/٩/١٨)

وبذلك تخرج الأرض الفضاء، زراعية كانت أو غير زراعية من نطاق المادة، وهو ما نصت عليه المادة صراحة.

والغالب أن يكون المكان أو جزء المكان عقاراً أو جزءا من عقار[1]، فالفيلا والعمارة مكان، والأدوار والشقق فى العمارات أجزاء من مكان.

كما يعد مكانا أو جزءا من مكان الجراج والحانوت والبدروم والأمكنة التى تقام فيها المغاسل والمصانع. والمطاحن والمخابز ولايكون المنقول مكانا إلا إذا كان يصلح لإيواء أشخاص أو تخزين بضائع كالذهبيات والعوامات وأكشاك الاستحمام[2].

---

(١) الدكتور عبد الرازق السنهورى الوسيط فى شرح القانون المدنى جـ٦ ص٩٠٦.

(٢) وهناك رأى يذهب إلى أن المكان يجب أن يكون مبنيا- الدكتور محمد لبيب شنب الوجيز فى شرح أحكام الإيجار- ١٩٦٧ ص١٤- مصر الابتدائية فى ١٩٥٤/٢/٢٣ الدعوى ٤٨٠٤ لسنة ١٩٥٣.

وقد قضت محكمة النقض -أخيرا- بأن الواجهات الخارجية لحوائط المبنى المؤجرة لاستعمالها فى أعمال الدعاية والإعلان لاتعد جزءا من مكان، وكذلك أسطح العقارات التى تؤجر لإقامة تركيبات عليها.

إذ ذهبت إلي أن:

«وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن من المقرر فى قضاء هذه المحكمة- أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد تعديلها بالقرار بقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ على أن تسرى أحكام هذا القانون- فيما عدا الاراضى الفضاء- على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة وفى المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والمادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلتين لها على أنه فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب (الباب الأول فى شأن إيجار الأماكن) على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة...» تدل- وإن اختلفت صياغتها- على أن تشريعات إيجار الاماكن لاتسرى إلا على الأماكن وأجزاء الأماكن التى توجد بشأنها علاقة إيجارية تستند إلى عقد صحيح، ولما كانت هذه التشريعات هى من القوانين الاستثنائية التى تسرى فى نطاق الأغراض التى وضعت لها فيجب تفسيرها فى أضيق الحدود دون ما توسع فى التفسير أو القياس ويكون التعرف على الحكم الصحيح من النص بتقصى الغرض الذى رمى إليه والقصد الذى أملاه وكانت قد نشأت فى ظل استحكام أزمة المساكن فى أعقاب الحرب العالمية الثانية وصعوبة الحصول على مسكن مما حدا بالمشرع للتدخل لوضع قيود وضوابط معينة فى تأجير الأماكن خروجا على الأصل العام بقصد منع استغلال المؤجرين للمستأجرين، فإن مؤدى

ذلك عدم تطبيق تلك التشريعات إلا على الأماكن وأجزاء الأماكن التى هدف المشرع حماية المستأجرين لها، والتى يقصد بها فى هذا النطاق كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا وهو وصف لايتوافر بالنسبة للواجهة الخارجية للحائط الجانبى فى عقار مؤجر بذاته لاستعماله فى أعمال الدعاية والإعلان باعتبار أنه على هذا النحو غير مغلق ومبسوط للكافة وعلى عين من كل عابر فلا يخضع لطابع الخصوصية، ومن ثم فإنه لايخضع لأحكام التشريع الاستثنائى بشأن إيجار الأماكن لانعدام العلة التى توخاها المشرع وقررها بتلك النصوص، هذا فضلا عن أن طبيعة الحائط الذى يؤجر لمثل ذلك الغرض تتأبى مع الكثير من القواعد الاستثنائية التى تضمنتها هذه القوانين ولا تتسق مع ما أوردته من أحكام من أبرزها ماورد بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ومن بعده القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من قواعد بشأن تقدير القيمة الإيجارية للأماكن وجعلها تقوم على عنصرين هما نسبة محدودة من كل من قيمة الأرض وتكاليف البناء بما يقابل صافى استثمار العقار ومقابل رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة موزعة على وحدات العقار، أيضا ما نصت عليه المادتان ٣٣، ٣٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن التزام شاغلى الأماكن المؤجرة بقيمة استهلاك المياه وكيفية احتسابها وتوزيعها على وحدات العقار وغرف الخدمات والمنافع المشتركة وغيرها من الأماكن التى تمارس فيها أنشطة غير سكنية، وما نصت عليه المادتان ٤٠، ٤٤ فى شأن الحالات التى يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر مفروشاً أو خاليا، ولايغير من هذا النظر النص فى الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضرائب على العقارات المبنية من أنه «تعتبر فى حكم العقارات المبنية التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة» إذ أن ما أورده هذا القانون- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- إنما هو قاصر- طبقا لصريح نص المادة الأولى

منه- على نطاق تطبيق أحكامه، فلا يسرى هذا الحكم الاعتبارى فى مجال العمل بالقوانين الأخرى، ومنها قانون إيجار الأماكن، إذا لو كانت هذه الأعيان مما يخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن لما كانت هناك ثمة حاجة تدعو المشرع للنص على اعتبارها فى حكم الأماكن التى ينطبق عليها التشريع الاستثنائى وصولا لإخضاعها للضريبة على العقارات المبنية، ولما كان ما تقدم وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده- بصفته- قد استأجر من الطاعن بموجب العقد المؤرخ ١٩٨٠/٣/٢٥ مسطح الحائط الجانبى للعقار المبين بالصحيفة لاستغلاله فى أعمال الدعاية والإعلان وكانت العين محل هذا التعاقد بوصفها هذا وطبيعتها تنأى عن الأماكن التى تخضع للقواعد الاستثنائية التى أوردها قانون إيجار الأماكن، ومنها قواعد الامتداد القانونى لعقد الإيجار على هو ما سلف بيانه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بقضائه بامتداد العقد موضوع التداعى استنادا إلى ما ذهب إليه من أن الحائط المؤجر للمطعون ضده بصفته يعد مكانا تسرى عليه أحكام الامتداد القانونى المقررة لعقود إيجار الأماكن فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم ٢٠٣٥ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٢/٢/٥)[1]

(ذات المبدأ طعن رقم ٥٢ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٢/٢٨)

---

(١) قارن عكس ذلك نقض طعن رقم ٤٤١ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٥٣/٥/٧)

فقد جاء به «... وكان سطح المنزل المؤجر من الطاعن للمطعون عليه لوضع لافتة تحمل إعلانا هو جزء من البناء يقع فى أعلاه، وكان الإعلان كما جاء بالحكم قد ثبت على سوره وروعى فى التأجير وضعه فى هذا المكان من البناء حتى يكون على عين من كل عابر، لما كان ذلك فإن المحكمة لاتكون قد اخطأت فى تأسيس قضائها بعدم اختصاص القضاء المستعجل بإزالة الإعلان على ما استظهرته من عدم اعتبار العين المؤجرة أرضا فضاء لأنه جزء من مكان مبنى يسرى عليه حكم القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧»- أيضا: طعن رقم ٢١٩٠ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩١/٢/١٧- طعن رقم ١٩٣٦ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٦».

٢-« اعتبار التركيبات المؤجرة التى تقام على أسطح أو واجهات العقارات فى حكم العقارات المبنية. م٣/١ق٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة. عدم سريان هذا الحكم الاعتبارى فى مجال العمل بقانون إيجار الأماكن. علة ذلك».

(طعن رقم ١٨٣٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٣/٦/٣٠)

(طعن رقم ٢٤٦ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٢/١/١٢)

وظاهر مما تقدم أن مدلول لفظ المكان Local أوسع من مدلول لفظ المبنى bátiment [١]،فالمكان قد يكون غير مبنى، ويكفى أن يكون مغلقا محاطا بسور، أو حيزا مغلقا بحيث يكون حرزا، فشونة القطن لاتعتبر من الأراضى الفضاء، وتعد من الأماكن المؤجرة لأغراض تجارية[٢]. ومع ذلك فإن المشرع قد استعمل اللفظين أحيانا كمترادفين[٣]. ويستوى أن يكون المكان مرخصا به أم لا.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٧/١١/٢٥ فى الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٥٢ق بأن:

«أوضح المشرع بجلاء فى كافة قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الكائنة فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وغيرها من الجهات التى

(١) السنهورى ص ٩٠٦ وما بعدها- الدكتور سليمان مرقس شرح قانون إيجار الأماكن الطبعة الثامنة ١٩٨٢- جـ١ ص ٤٣.

(٢) تقرير لجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب عند نظر مشروع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

(٣) مرقس جـ١ ص٤٣.

يصدر بها قرار من الجهة المختصة وإذ ورد النص مطلقا دون قيد، فإنه يتعين إعمال حكمه على كافة الأماكن المؤجرة عدا ما استثنى بنص خاص وذلك بصرف النظر عن عدم استيفائها للشروط والمواصفات اللازمة للترخيص بإقامتها وسواء صدر الترخيص ببنائها من الجهة المختصة أم لم يصدر» .

٢- مدي سريان احكام الباب الاول علي الاماكن واجزاء الاماكن:

وإن كان نص المادة صريحا فى سريان أحكام الباب الأول على الأماكن وأجزاء الأماكن المشار إليها، إلا أن هذا القول ليس على إطلاقه فهناك بعض الأماكن وأجزاء الأماكن لايسرى عليها سوى بعض أحكام هذا الباب فقط، ومن أمثلة ذلك الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة مفروشة فهى لاتخضع لقواعد تقدير الأجرة وحكم الامتداد القانونى للإيجار بعد انتهاء مدته.

(أنظر أيضا بند٣)

والمقصود بسريان أحكام الباب الأول على الأماكن وأجزاء الأماكن هو سريانها على العلاقة ما بين مؤجريها ومستأجريها فقط، فبالنسبة للأندية والمحلات العمومية والفنادق والبنسيونات مثلا، تسرى أحكام هذا الباب على العلاقة بين مؤجرى هذه الأماكن ومستأجريها الذين يستغلونها فيما أعدت له، ولكنها لاتسرى على العلاقة بين هؤلاء المستأجرين والجمهور الذى يتردد على الأماكن المذكورة للإفادة منها(١) .

٣- الاماكن واجزاء الاماكن المفروشة(٢) :

يقصد بالأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة تلك التى تؤجر ليشمل الإيجار المكان والأثاث معا.

---

(١) الأستاذ محمد عبد الرحيم عنبر قانون الإسكان الجديد ١٩٧٧ ص٣٢.

(٢) راجع مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق- الطبعة الثالثة ١٩٨٨ ص ١٥ ومابعدها.

ويستوى أن يكون المالك هو الذى قام بتأثيثها أو يكون المستأجر قد استأجرها خالية ثم أثثها وأجرها من باطنه مفروشة، فى الحالات الجائزة قانونا.

ولايهم نوع الاستعمال الذى أجرت له الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة، فيستوى أن تكون مؤجرة للسكنى أو لاستعمالها فى مباشرة حرفة أو مهنة حرة، أو لاستعمالها فى أغراض تجارية أو صناعية.

وقد أفصحت بعض أحكام محكمة النقض الحديثة عن جواز التأجير مفروشا لأغراض صناعية أو تجارية.

فقد قضت محكمة النقض:

١- فى الطعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ق بتاريخ ١٩٧٨/٣/٨ بأنه:

«وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بتخفيض الأجرة على سند مما أثبتته المعاينة من أن الأثاث الذى زودت به الشقتان لايتناسب مع تأثيثهما كمصنع لحقائب السيدات حسب الغرض الذى أجرتا من أجله واستخلص قيام التحايل على أحكام القانون، فإن ما انتهى إليه الحكم فى هذا الشأن استخلاص سائغ من محكمة الموضوع فى حدود سلطتها التقديرية فى فهم الواقع وتقدير الدليل ولا مخالفة فيه للقانون».

٢- فى الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ق بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٧٩ بأن:

«إنه لايستقيم اتخاذ الحكم الابتدائى من مجرد عدم اعتراض الطاعنين (المستأجرين) على الموجودات (الموجودة بالمحل التجارى المؤجر مفروشا) منذ بدء الايجار دليلا على عدم تفاهتها».

٣- فى الطعن رقم ٤٧٧ لسنة ٥٧ق بتاريخ ١٩٨٨/٣/٢٢ بأن:

«وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه باعتبار أن عين النزاع قد أجرت خالية لصورية المنقولات الثابتة بالعقد المؤرخ ١٩٨١/١١/١ المبرم بين

الطرفين على سند من أن عقد الإيجار السابق والمؤرخ ١٩٧٩/٥/١ لم يحدد به ماهية تلك المنقولات، وأن الأجرة زيدت فى عقد سنة ١٩٨١ من ٧٥٠ قرشا إلى ٩٠٠ قرشا شهريا بعد إضافة بنك خشبى إلى المنقولات عجز الطاعن عن إثبات وجوده عند قيام الخبير بمعاينة العين المؤجرة، وأن المستأجرة قد وقعت على هذا العقد الأخير تحت وطأة الحاجة التى استغلها المؤجر بتهديدها لإنهاء العقد، وإذ كانت هذه الأسباب غير سائغة ولاتؤدى إلى النتيجة التى خلص إليها الحكم من صورية المنقولات الواردة بالعقد، ذلك أن عدم تحديد ماهية المنقولات فى عقد سابق بين الطرفين أو عدم وجود بعض المنقولات بالمحل عند معاينة الخبير له لايستفاد منه بطريق اللزوم العقلى صورية ما ورد بشأنها فى عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ ١٩٨١/١١/١، وإذ لم يكشف الحكم عن المصدر الذى استقى منه وقوع إكراه على المطعون ضدها للتوقيع على هذا العقد بما تضمنه من بيان للمنقولات التى أقرت فيه باستلامها، فإنه يكون مشوبا بالفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

٤- في الطعن رقم ١٦٥٩ لسنة ٥٣ق بتاريخ ١٩٨٩/٦/٨- غير منشور- بأن:

«وحيث أن هذا النعى غير سديد ذلك أن تأجير المكان مفروشا كما يسرى على الأماكن المعدة للسكنى يسرى على غيرها من الأماكن أيا كان الغرض من تأجيرها فما يصدق على الشقة المعدة للسكنى يصدق على المحل التجارى ويكفى لاعتبار المحل مؤجرا مفروشا أن يزوده المؤجر بمنقولات من عنده تفى بالغرض المؤجر من أجله ولايشترط أن يشمل الإيجار العنصر المعنوى للمحل التجارى كالسمعة التجارية ذلك أن تأجير المحل مفروشا يختلف عن بيع الجدك فالأول لايشمل سوى العنصر المادى المتمثل فى

المكان وما ورد به من منقولات أما الثانى فإنه يشمل بالإضافة إلى ذلك العنصر المعنوى للمحل التجارى كما أن المقرر- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى واستخلاص ما تطمئن إليه منها كما لها السلطة التامة فى بحث صورية الورقة التى تقدم فى الدعوى وتتعرض لها وتستنتج جديتها أو صوريتها من القرائن التى تستخلصها وحسبها أن تبين الحقيقة التى اقتنعت بها وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة كافية لحمله لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أورد فى مدوناته «لما كان البين من تقرير الخبير المقدم فى الدعوى أمام هذه المحكمة الذى تطمئن إليه المحكمة أن المحل موضوع النزاع كان يستغل محل بقالة من مالكه الأصلى الذى كان مرخصا باسمه ومن يدعى أحمد خليل عزت وأن المالك الأصلى للمحل أجره لمحمد سعيد بما حواه من مقومات مادية بموجب عقد الإيجار المؤرخ أول يناير سنة ١٩٧٧ ولم يقم هذا الأخير باستغلال المحل فى نشاط آخر خلاف النشاط المرخص به المحل وتنازل عن الإيجار للمستأنفين وأخطر المستأنف عليها بهذا التنازل.... الأمر الذى يتضح منه بجلاء أن المحل قد أجر مفروشا ولايغير من ذلك ما ادعاه المستأنفان من بيع المستأجر الأول للمنقولات الموجودة بالمحل لهما تأسيسا على شرائهما من المالك وذلك لأن البين من العقد المقدم للخبير المنسوب للمالك الأصلى ببيع المنقولات الموجودة بالمحل للمستأجر الأصلى والمعطى بتاريخ ١٩٧٧/٣/٤ قد حرر لخدمة الدعوى سيما وأن المؤجر الأصلى زوج ابنة المالك كما أن المستأنفين ذهبا بصحيفة استئنافهما أن المستأجر الأصلى اشترى منقولات المحل بعقد مؤرخ أول أغسطس سنة ١٩٧٩ ثم باعها لهما فى حين أن العقد المقدم يحمل تاريخ ١٩٧٧/٣/٤ ويعزز من ذلك ويسانده ما هو ثابت من عقد شراء المستأنف عليها للعقار الواقع به محل التداعى من أوصاف للعقار المبيع تضمنت أن المحل تم تأجيره

مفروشا إلى المستأجر الأصلى وهو لاحق على العقد المقدم من المستأنفين أمام الخبير كل هذه الأمور تنطق بصورية هذا العقد الأخير بما مؤداه أن الحكم اعتبر محل النزاع هو من قبيل التأجير المفروش لشموله مقومات مادية دون غيرها، وركن الحكم فى إثبات صورية عقد شراء المستأجر الأصلى للمنقولات إلى أنه زوج ابنة المالك الأصلى (المؤجر) واختلف الطاعنان معه فى تاريخ تحريره إذ قررا فى صحيفة دعواهما بأنه تم فى ١٩٧٩/٨/١ فى حين أن العقد المقدم للخبير مؤرخ ١٩٧٧/٣/٤ كما أن عقد شراء المطعون ضدها للعقار جاء فيه بأن المحل مؤجر بمنقولاته وتمت حوالته لها بهذا الوصف وهى أسباب سائغة كافية لحمل قضائه فى إثبات التأجير المفروش وصورية بيع المنقولات ولايعيبه أى تناقض ولايقبل من الطاعنين التحدى لأول مرة أمام هذه المحكمة بقاعدة الحيازة فى المنقول سند الملكية إذ هو دفاع جديد يخالطه واقع لم يسبق التمسك به أمام محكمة الموضوع ومن ثم يكون غير مقبول».

٥- في الطعن رقم ٢٩١٠ لسنة ٥٩ق بتاريخ ١٩٩٤/٢/٢٤ بأن:

«التأجير المفروش سريانه على الأماكن المعدة للسكن وعلى غيرها من الأماكن أيا كان الغرض من تأجيرها. اعتبار المحل مؤجرا مفروشا. شرطه. عدم اشتراط الإيجار على العنصر المعنوى. علة ذلك».

غير أنه يجدر التنويه إلى أن حالات التأجير المفروش المنصوص عليها فى المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لاتسرى على المحال المؤجرة مفروشة لأغراض تجارية أو صناعية، وبالتالى لايسرى على هذه المحال حكم المادة ٤٣ من القانون المذكور التى تنص على أنه لاتسمع دعاوى المؤجر كما لاتقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة..... الخ.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٣/٤/٢٧ في الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٥٢ بأن:

١ - «وحيث أن هذا النعى غير سديد ذلك أن النص فى المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه «لاتسمع دعاوى المؤجر كما لاتقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة» يدل على أن الجزاء المنصوص عليه فى المادة ٤٣ بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لامحل لإعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرما بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون أما إذا كان العقد لايندرج ضمن الحالات المنصوص عليها فى هاتين المادتين فلا محل لإعمال هذا الجزاء الذى قصره المشرع على هذه الحالات وحدها، لما كان ذلك وكان تأجير مالك العقار لمحل مجهز بقصد الاستغلال التجارى يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها فى هاتين المادتين فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يقض بعدم سماع دعوى المطعون ضده لايكون قد خالف القانون».

٢ - «جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية م ٤٣ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . نطاقه. قصره على العقود المبرمة طبقا للمادتين ٣٩ ، ٤٠ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . لامحل لإعمال حكمه على عقد تأجير عين مفروشة بقصد استعمالها محل تجارى».

(طعن رقم ١٧٥٣ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٧)

(طعن رقم ١٨٥٦ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٦)

(طعن رقم ٢٩٤٤ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/١٧)

وتأجير المحال مفروشة (مجهزة) لأغراض تجارية يختلف عن تأجير الجدك، فتأجير المحل مفروشا (مجهزا) لايشمل سوى العنصر المادى المتمثل فى المكان وما يحويه من أثاث لازم لمباشرة الغرض المؤجر من أجله مفروشا (مجهزا) أما الثانى فإنه يشمل بالإضافة إلى ذلك عناصر معنوية كالسمعة التجارية التى هى فى واقع الأمر محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد[1].

وفى هذا قضت محكمة *النقض* فى *الطعن* رقم ٨٣٥ لسنة ٤٣ق بتاريخ ١٩٧٨/٤/٢٦ بأن:

« .... ذلك أنه لما كان المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، وكانت المقومات المعنوية هى- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- عماد فكرته وأهم عناصره، ولايلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التى لاغنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل، وكان المبنى المنشأ عليه المتجر لايعدو أن يكون عنصر من عناصره المادية، فإن تأجيره بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الغرض الأساسى من الإجارة المبنى ذاته لايخضع- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- لأحكام قوانين ايجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة فى القانون المدنى».

والعبرة فى اعتبار المكان أو جزء المكان مفروشا بحقيقة الحال لابمجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشة، إذ يجب ألا يكون تأجير العين مفروشة صوريا.

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون- المستشار مصطفى زعزوع تعليق على المادة الأولى من قوانين إيجار الأماكن بحث بمجلة القضاة سنة ١٩٨١ العدد الأول ص ١٥٢ وما بعدها.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «إنه وإن كان الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانونى، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا كما لو وضع فيها المؤجر أثاثا تافها قديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الأجرة شملت فوق منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية ويسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن»[1].

(طعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٢/٨)

٢- «من المقرر أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا حقيقة أن يثبت أن الإجارة تشمل، فوق منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية، ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها، وما تستنبطه منها من قرائن قضائية إذ العبرة بحقيقة الحال لابمجرد وصف العين فى العقد بأنها مفروشة».

(طعن رقم ٥١٣ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٤/٤ غير منشور- ذات المبدأ طعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١١/٥- طعن رقم ١٢٦٦ لسنة ٤٩ق- جلسة ١٩٨٥/٢/٢).

٣- «لئن كان الأصل هو عدم خضوع الأماكن المؤجرة مفروشة لقيود

---

(١) وهذا ما جرى عليه الفقه أيضا: السنهورى ص٩٤٢- مرقس جـ١ ص١٤١ ومابعدها- الأستاذ كامل بدوى المرجع فى قانون إيجار الأماكن- الطبعة الأولى ١٩٥٩ ص ١٤١.

تحديد الأجرة والامتداد القانونى الواردة فى قوانين إيجارات الأماكن المتعاقبة إلا أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا أن تكون الإجارة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا وإلا اعتبرت العين خالية ويجوز إثبات ادعاء المستأجر بأن العين أجرت خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات لأنه ادعاء بالتحايل على أحكام آمرة تتعلق بالنظام العام».

(طعن رقم ١٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٢/٩)

٤- الأماكن المؤجرة مفروشة عدم خضوع أجرتها للتحديد القانونى شرطه ألا يكون التأجير صوريا. اعتبار المكان المؤجر مفروشا. مناطه. العبرة بحقيقة الواقع لا بما أثبت بالعقد. جواز إثبات التحايل بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم ٢٩٥٢ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/١١/١٠)

إلا أنه لايلزم أن تشمل المفروشات أو المنقولات المزودة بها العين المؤجرة كل ما يلزم للانتفاع بهذه العين من منقولات أو مفروشات بل يكفى أن تكون هذه المفروشات أو المنقولات ذات قيمة تغلب منفعتها على منفعة العين خالية[1].

ولايعتد بمدى تناسب زيادة الأجرة الاتفاقية عن الأجرة القانونية مع منفعة المفروشات أو المنقولات[2].

---

(١) نقض طعن رقم ١٧٣٤ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٣/٢/١١- طعن رقم ٣٧٥٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٤/٦.

(٢) نقض طعن ٩٨٧ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٣.

والأصل أن ما جاء بالعقد أو البيان الملحق به من أن الايجار مفروش يعد حجة على المستأجر، فإذا ادعى صوريته التزم عبء إثبات الصورية.

ويجوز له اثبات الصورية بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن- لأنها تتضمن تحايلا على أحكام قانون إيجار الأماكن الآمرة المتعلقة بالتحديد القانونى للأجرة والامتداد القانونى للإيجار بعد انتهاء مدته[١].

ومن ناحية أخرى فإن عدم وصف العين بالعقد بأنها مفروشة لايمنع من اعتبارها كذلك إذا ثبت من العقد أو البيان الملحق به والذى لم تثبت صوريته أن الإجارة شملت أيضا مفروشات معينة ذات قيمة تكفى لاعتبار العين مؤجرة مفروشة[٢].

وإيجار الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة- كما سبق القول- لايخضع لجميع الأحكام المنصوص عليها فى الباب الأول، فهو لايخضع لقاعدة التحديد القانونى للأجرة وحكم الامتداد القانونى للإيجار. وإنما تحكم العقد فى هذا الصدد إرادة المتعاقدين، فليس لأجرة هذه الأماكن حد أقصى يلتزم به المؤجر[٣]، ولايحكمها سوى ظروف العرض والطلب وسند الشارع فى ذلك أن الجزء الأكبر من أجرة هذه الأماكن وأجزاء الأماكن يقابل الانتفاع بالأثاث والفرش ويقابل استهلاكه والجزء الأقل يقابل الانتفاع بالمكان ذاته فيغلب الأكثر على الأقل وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات، ولاتخضع هذه الأماكن أيضا لحكم الامتداد القانونى للإيجار الذى يسرى

---

(١) نقض طعن رقم ٢٨٦ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٢/٨.

(٢) مرقس ج١ص ٦١ وما بعدها.

(٣) للمزيد وفى نقد مسلك الشارع فى هذا الخصوص: راجع مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق- الطبعة الثالثة ١٩٨٨ ص ٢٠٥ ومابعدها.

على الأماكن الخالية، وإنما تظل مدة العقد محكومة بقواعد القانون المدنى، فيكون الايجار مؤقتا، وينتهى بانقضاء المدة المحددة له سواء باتفاق الطرفين أم بنص القانون، مالم يوجد أحد مسوغات الإخلاء المنصوص عليها فى القانون.

٤- الأراضى الفضاء:

نصت المادة صراحة على استثناء «الأراضى الفضاء» من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون والحكمة فى ذلك أن قانون إيجار الأماكن تشريع استثنائى وضع لمواجهة أزمة المساكن والمبانى، وعلى ذلك فلا ينبغى خضوع الأراضى الفضاء لأحكام هذا الباب [١] والذى ينظم علاقة المؤجر بالمستأجر، وإنما تظل خاضعة لأحكام الشريعة العامة أى القانون المدنى ومن الأمثلة على الأرض الفضاء أن تؤجر قطعة أرض ليقام عليها معرض أو مضرب طوب أو ملعب أو غير ذلك [٢].

ولايستثنى من هذه القاعدة إلا ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون من سريان أحكام الباب الأول منه على بعض الأماكن التى ينشئها مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص من مالكها وذلك وفق شروط معينة (أنظر شرح المادة ٤).

---

(١) وأثناء مناقشة مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بمجلس الشعب مناقشة مبدئية بجلسة ١٩٨١/٦/٢٢ طالب العضو السيد/جورج روفائيل أن يتعرض القانون للأرض الفضاء، على أساس أن المشرع قيد القيمة الإيجارية للمساكن منذ ٤٠ سنة ولم يتعرض للأراضى الفضاء التى يجب أن تكون المنفذ الأول للتوسعة فقد ارتفعت أسعارها ارتفاعا فاحشا ويكسب أصحابها أضعافا مضاعفة وأصحابها فى مركز ممتاز عن أصحاب العقار المبنى.

(٢) الدكتور سمير تناغو عقد الإيجار- طبعة ثانية ١٩٧٠ ص ٣٢٨.

٥- العبرة بوصف العين في عقد الإيجار:

العبرة فى وصف العين بأنها أرض فضاء بما جاء فى عقد الإيجار، فإذا جددت إجارة العين تجديدا صريحا تكون العبرة بما ورد فى العقد الجديد عن العين المؤجرة لأن التجديد الصريح لعقد الإيجار يقطع صلته بالإيجار السابق ولو تم بذات شروطه[١].

ولاينال من وصف العين بأنها أرض فضاء كونها مسورة بسور من البناء طالما لم يثبت أن إحاطتها بهذا السور كان عنصرا روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها.

ويسرى ذلك على حالة وجود ثمة مبان أخرى على الأرض الفضاء وقت إبرام العقد أو سابقة عليه.

إنما يشترط أن يكون ما ورد فى العقد حقيقيا، فإذا ثبت أن ما جاء بالعقد صورى قصد به الاحتيال على القانون، أى التهرب من تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن الآمرة، فإنه لايعول عليه وتكون العبرة بالحقيقة والواقع أى باعتبار العقد واردا على مكان خال يخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن[٢].

٦- قضاء النقض:

١ – «إذا كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن والمقابلة لذات المادة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد استثنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه، وكان الضابط فى تعيين القانون الواجب التطبيق فى طلب الإخلاء مرده فى الأصل إلى وصف العين

---

(١) مرقس جـ١ صـ٦١ ومابعدها.

(٢) مرقس جـ١ صـ٦٢ الهامش.

المؤجرة فى عقد الإيجار، فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن الدعوى بالإخلاء تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى بصرف النظر عما إذا كان يوجد بتلك الأرض مبان وقت إبرام العقد شريطة أن يكون ما ورد بعقد الإيجار فى هذا الشأن حقيقيا انصرفت إليه إرادة العاقدين».

(طعن رقم ٢١٩ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٦/١٢/٢٩)

٢- «إذا كانت المادة الأولى من كل من القانونين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء فمتى وصفت العين فى العقد بأنها أرض فضاء، ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة، فإن أحكام قانون إيجار الأماكن لاتسرى عليها ولاعبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء كما لايغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرض فضاء وتخضع لأحكام القانون المدنى، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة من المالك السابق للعقار إلى الطاعن هى أرض فضاء فإنه لايغير من وصفها ذلك أنها مسورة طالما لم يثبت أن إحاطتها بهذا السور كان عنصرا روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها، كما لايغير منه الإشارة فى العقد إلى أنه قصد من الإيجار استعمالها ورشة لإصلاح العربات وبالتالى فلا تسرى أحكام القانون الاستثنائى».

(طعن رقم ٧١٢ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٥/٢٥)

٣- لما كانت العبرة فى وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء بما جاء بعقد الإيجار دون غيره ولاعبرة فى ذلك بالغرض الذى أجرت من أجله هذه الأرض ولابما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض إلا أنه

يشترط لذلك أن يكون ما ورد فى العقد حقيقيا انصرفت إليه إرادة المتعاقدين فإذا ثبت أن ما جاء بالعقد صورى قصد به التحايل على أحكام قانون إيجار الأماكن المتعلقة بالتحديد القانونى للأجرة والامتداد القانونى للايجار بعد انتهاء مدته فإنه لايعول عليه وتكون العبرة بالحقيقة والواقع» .

(طعن رقم ٢٦٦ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٤/٤/١٨)

٤-« المقرر أن قانون إيجار الأماكن استثنى صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه والضابط فى تعيين القانون الواجب التطبيق فى طلب الإخلاء مرده فى الأصل إلى وصف العين المؤجرة فى عقد الإيجار فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن الدعوى بالإخلاء تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى ولا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله، كما لايغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرضا فضاء وتخضع لأحكام القانون المدنى» .

(طعن رقم ٣٣٠ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١١/١٢- ذات المبدأ طعن رقم ١٥٦٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٥/٦/٢٧)

٥- «إذا كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن والمقابلة لذات المادة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد استثنت صراحة الأرض الفضاء من نطاق تطبيق أحكامها وكانت العبرة فى تعرف نوع العين المؤجرة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- هى بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع فمتى بان من العقد أن العين هى أرض فضاء ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة فإن أحكام قوانين إيجار الأماكن لاتسرى.

٦- «إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة

فى تحديد طبيعة العين المؤجرة بما تضمنه العقد متى كان مطابقا للحقيقة وانصرفت إليه إرادة العاقدين. لاعبرة بالغرض الذى استؤجر من أجله ولابما يقيمه المستأجر عليها من منشآت»

(طعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/٦/١٥)

٧- «إيجار الأرض الفضاء. خضوعه للقواعد العامة فى القانونى المدنى. العبرة فى وصف العين بحقيقة الواقع وقت إبرام العقد. فسخ العقد أو انتهائه وإبرام عقد جديد بين ذات المتعاقدين. وجوب تحديد طبيعة العين وقت إبرام العقد الأخير. إقامة مبان إبان سريان العقد السابق. اعتبار العقد الجديد واردا على مكان خاضعا لقوانين إيجار الأماكن وممتدا إلى أجل غير مسمى دون اعتداد بالمدة الاتفاقية فى العقد» .

(طعن رقم ٣١٤ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/٩/٢٥)

٨- (أ)- «العبرة فى تعرف نوع العين المؤجرة بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقا لحقيقة الواقع. لايغير من وصف العين بأنها أرض فضاء وجود مبان بها وقت إبرام العقد أو لاحقة عليه. طالما أنها لم تكن محل اعتبار فى الإجارة. إقامة المستأجر عليها مبان أو استحداثه بها إنشاءات لا أثر له ولايخرج العين من طبيعتها كأرض فضاء حتى كان الإيجار مقصورا عليها دون المبانى المملوكة للمستأجر» .

(ب)- تفسير عبارات العقد وتفهم نية المتعاقدين. من سلطة محكمة الموضوع شرطه. عدم خروجها من المعنى الظاهر لها إلى معنى آخر غير سائغ» .

(جـ)- انعقاد الإيجار على أرض فضاء لقاء أجرة شهرية. ثبوت إقامة المستأجر عليها مبان سابقة على تحرير العقد أو لاحقة عليه. مؤداه. ورود

الإيجار على الأرض الفضاء دون المباني التى أقامتها المستأجرة. خضوع العلاقة بين الطرفين للقواعد العامة فى القانون المدنى. مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وتطبيقه أحكام تشريعات إيجار الأماكن خطأ. علة ذلك».

(طعن رقم ١٣٤٨ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩١/٦/١٩)

٩- «إيجار الأرض الفضاء- عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. المادة الأولى ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧. طبيعة الأرض المؤجرة وجوب الرجوع إلى ما تضمنه عقد الإيجار طالما كان مطابقا للحقيقة. لاعبرة بالغرض الذى استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد. علة ذلك «مثال فى إيجار لتأجير أرض فضاء كورشة سمكرة» ».

(طعن رقم ١١٤٩ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٣/٦/٢٤)

١٠- «إذا كان المشرع فى قوانين نظافة الميادين والطرق والشوارع وتنظيم عملية جمع ونقل القمامة بدءا من القانون رقم ١٥١لسنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون رقم ٢٩٢ لسنة ١٩٥٣ بتسوير الأراضى الفضاء والمحافظة على نظافتها والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٣ المعدل بالقانون رقم ٣٨٠ لسنة ١٩٥٤ والقانون ٩٧ لسنة ١٩٥٦ والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ قد ألقت على عاتق حائزى الأراضى الفضاء تسويرها للمحافظة على نظافة المدن والقرى وجمال تنسيقها وأجازت المادة السابعة من القانون الأخير ومن قبلها المادة الرابعة من المرسوم بقانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ للجهة المختصة بشئون النظافة فى حالة تقصير مالك الأرض الفضاء تسويرها ورغم مطالبته بذلك- أن تقوم بتسوير الأرض على نفقته مع تحصيل هذه النفقات إداريا ومن ثم فإن تسوير الأرض الفضاء قد يكون مبعثه هذا التطبيق القانونى أو المحافظة على

حدود الأرض المؤجرة المجاورة لأملاك الغير أو الطريق العام ومن ثم فإن اشتمال إجارة الأرض الفضاء على سور لايستتبع بطريق اللزوم أنه محل اعتبار عند التعاقد إذ العبرة فى التعرف على طبيعة العين المؤجرة هو بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها مادام قد جاء مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين بأن الأرض الفضاء دون البناء هى محل الاعتبار عن التعاقد ».

(طعن رقم ١٢٥١ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٤/٦/٩)

١١- « إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة فى تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد. شرطه. أن يكون حقيقياً وانصرفت إليه إرادة العاقدين. لايغير من طبيعة الأرض وجود مبان عليها. طالما أنها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو عند تقدير الأجرة ».

(طعن رقم ٢٠١٧ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٨)

ويقع على من يدعى صورية العقد إثبات هذه الصورية، وله إثبات ذلك بكافة طرق الثبوت القانونية بما فيها البينة والقرائن لأن هذه الصورية تتضمن تحايلا على أحكام القانون الآمرة.

٧- *العبرة فى طبيعة العين بوقت التعاقد عليها:*

المعول عليه فى وصف العين طبيعة العين وقت التعاقد عليها، ولاعبرة بما يطرأ عليها بعد التعاقد، أو بالغرض الذى استؤجرت من أجله، وبالترتيب على ذلك لاتخضع الحالات الآتية لأحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن.

(أ) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء، وصرح المؤجر للمستأجر بإقامة بناء عليها يصبح ملكا للمؤجر، لاسيما إذا لم يتفق على زيادة فى الإيجار مقابل إقامة المبنى.

فقد قضت محكمة النقض بأن:

١ - « متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجرة هى أرض فضاء أجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها دارا للسينما تصبح مبانيها مملوكة للمؤجر بمجرد إنشائها، فإن إنشاء هذه المبانى لايغير من موضوع عقد الإيجار، على اعتبار أنه أرض فضاء، إذ لاعبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ولابما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض أما الاتفاق على أن يكون ما يقام عليها من مبان ملكا للمؤجر من وقت إنشائها فلا تأثير له على حقيقة العقد من حيث كونه واردا منذ البداية على أرض فضاء مادام أن الأجرة المتفق عليها فى العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبانى أم لم يقمها مما يدل على أن المبانى لم تكن هى محل العقد» .

(طعن رقم ٣٩٨ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٥٣/١٠/٢٩)

٢ - «متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجرة هى أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنة، مع الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها مصنعا على أن تؤول ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته إلى المؤجر عند فسخ عقد الإيجار أو انتهاء مدته، فإن إنشاء هذا المصنع لايغير من موضوع عقد الإيجار- على اعتبار أنه أرض فضاء- إذ لاعبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ولابما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض، مادام أن الأجرة المتفق عليها فى العقد تستحق

سواء أقام عليها المستأجر هذه المبانى أم لم يقمها مما يدل على أن المنشآت لم تكن هى محل العقد».

(طعن رقم ٣٥١ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٤/١٢/١٨)

٣- «إذا كان البين من عقد الإيجار والمستندات المقدمة أن موضوعه أرض فضاء تبلغ مساحتها ١٢١٨ مترا مربعا لاستعمالها مقهى صيفى ولا تشغل المبانى منها سوى مساحة ١٢٠,٢٧ مترا مربعا فقط، وكان العاقدان قد تعهدا فى ملحق العقد بالمحافظة على المبانى التى تسلماها حتى نهاية العقد، سواء أكان الانتهاء وفقا للتعاقد أم حال بيع المؤجر الأرض المؤجرة مما يدل على أن التعاقد انصب على أرض فضاء، وأن كون الأرض مسورة أو مقام عليها بعض المبانى أمرا لم يكن محل اعتبار ولايغير من طبيعة محل العقد باعتباره أرضا فضاء».

(طعن رقم ٢١٩ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٦/١٢/١٩)

٤- « ...... لأن العبرة بوصف العين فى عقد الإيجار بأنها شونة فضاء، وإذ كان لايغير من طبيعة العين المؤجرة الغرض من الإيجار أو الاتفاق فى عقد الإيجار على تملك المؤجر ما يقيمه المستأجر من مبان على الأرض المؤجرة».

(طعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٢)

(ب) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء وأقام عليها المستأجر بناء وطالب المؤجر بزيادة الأجرة بالنسبة التى يحددها القانون.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«متى كان الثابت من عقد الإيجار هو أن موضوعه أرض فضاء فلا يغير من طبيعته أن يكون المستأجر قد أقام بها على مسئوليته مبنى أو أن يكون المؤجر قد طالب المستأجر بزيادة الأجرة بالنسبة التى يجيزها قانون

إيجـار المسـاكن خصوصا إذا كان المستأجر لم يقبلها مما يدل على أن تغييرا فـى طبيعـة موضـوع العقد كما اتفق عليه عند التأجير لم يحصل التراضى عليه».

(طعن رقم ٢٨ لسنة ٢١ق جلسة ١٩٥٣/٦/١٨)

(ج) اذا كان العقد واردا على أرض فضاء وأقام المستأجر عليها بناء ولو تعدل مقدار الأجرة فى العقد وأرفق به رسم يوضح معالم البناء.

وقـد قضت محكمة النقض بأن:

«..... لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الأماكن وأجزاء المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأراضى الفضاء، وكان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة من الطاعنة إلى المطعون عليه هى أرض فضاء وكانت إقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لإمكان الانتفاع بها لايغير من وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء لايسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكان لايغير من هذا النظر تعديل مبلغ الإيجار فى العقد وإرفاق رسم به موضح فيه معالم النلدى الذى أقامه المستأجر لأن كل ذلك لايدل على أن عقد الايجار الجديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض التى أقيم عليها متى كان لم يذكر فى أى نص من نصوص العقد أن الإيجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مبان- لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب الإخلاء تأسيسا على أن العين المؤجرة هى من الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم ٣٤٣ لسنة ٢٠ق جلسة ١٩٥٣/٢/٥)

(د) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء، وأقام عليها المستأجر بناء فى تاريخ سابق على العقد.

وقـد قضت محكمة *النقض* بأن:

« ..... لما كـانت المادة الأولى من القـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قـد استثنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه، وكان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة هى أرض فضاء، فإنه لايسرى عليها أحكام القانون المشار إليه بل يكون النزاع القائم فى شأنها خاضعا لأحكام القانون العام، ولايغير من ذلك أن يكون المستأجر فى سبيل الانتفاع بها قد أقام عليها منشآت، ولو كان ذلك فى تاريخ سابق لعقد الايجار متى كان الإيجار مقصورا على الأرض الفضاء دون المبانى المملوكة للمستأجر» .

(طعن رقم ٧١ لسنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٥/٥/٢٢)

(هـ) إذا كـان العقد واردا على أرض فضاء وأجرت لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة مؤجرة من ذات المؤجر لذات المستأجر بعقد سابق.

وقـد قضت محكمة *النقض* بأن:

« ..... وكان الثابت فى عقد الإيجار موضوع التداعى أن العين المؤجرة وصفت بأنها «حديقة بها بعض الأشجار المثمرة» فإنها بهذا الوصف لاتعد فى مفهوم قوانين الإيجار مكانا يخضع لأحكامها، وإنما تعتبر أرض فضاء تخرج عن نطاق تطبيق هذه القوانين وتحكمها القواعد العامة فى القانون المدنى، ولايغير من ذلك أن العين أجرت لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة مؤجرة من ذات الطاعن لذات المطعون ضدها بعقد سابق- على تأجير المدرسة- إذ ليس ذلك إلا تحديدا للغرض من استئجارها لا تأثير له على طبيعتها ولايترتب عليه إلحاقها بالعقد السابق بحيث تضحى معه وحدة

واحدة، وإنما تظل بحالتها التى أجرت بها، مما لازمه أن يخضع عقد تأجيرها المؤرخ.... للقواعد العامة فتمتد مدته وفقا للشروط التى اتفق عليها فيه، وإذا انقضت مدة هذا التعاقد ورغب الطاعن- المؤجر- عن تجديده وقام التزاما منه بشروط التعاقد بإنذار المطعون ضدها- المستأجر- بذلك فى.... فإنه كان يتعين القضاء بإنهاء العقد، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه» .

(طعن رقم ٣٠٨ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٥)[1]

---

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن شمول الاتفاق فى عقد الإيجار وملحقه تأجير محلين وأرض فضاء وسطح الجراجات وتحديد أجرة واحدة لها يجعل الاتفاق منصرفا إلى عقد واحد إذ ذهبت إلى أن:

«إذا كان الثابت من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٢٥/٥/٣٠ وتعديله المؤرخ ١٩٤٦/١٠/٢٣ وملحقه المؤرخ ١٩٤٧/١/١٨ أنه يتضمن تأجير المحلين رقمى ١، ٢ من العقار رقم ١١٢ مكرر مصر الجديدة بقصد استعمالهما مقهى وشملت العلاقة الإيجارية قطعة أرض فضاء كائنة خلف العقار المذكور تبلغ مساحتها ١٤٢٤,٤٠ مترا مربعا مخصصة لإقامة حديقة ودارى سينما وقطعة أرض أخرى مساحتها ٣٩٧م٢ كما أضيف إلى الأماكن المؤجرة سطح الجراجات المملوكة للشركة المؤجرة لاستخدامها فى إنشاء ماكينات دارى العرض وقد حرص المتعاقدان على النص صراحة بأن الأجرة الشهرية لتلك العناصر ٣٥جنيها دون أن ينص فى العقد على إفراد مبلغ معين بذاته لكل مكان وتحديد أجرة واحدة لهذه الأماكن مجتمعة يدل على أن الاتفاق ينصرف إلى عقد واحد ولايتضمن عدة عقود ولم يفطن الحكم إلى تلك الحقيقة التى تكشف عن إرادة المتعاقدين إذ يتعذر تحديد أجرة الأرض الفضاء محل النزاع وإذ لم يثبت من الأوراق اتفاق طرفى العلاقة الإيجارية على إنهاء عقد الإيجار بالنسبة للشق الخاص بالأرض الفضاء وحدها ولم تقدم الشركة المطعون ضدها الأولى السبب القانونى الذى يجيز لها هذا الطلب ومن ثم لايجوزلها أن تنفرد كمؤجرة دون الطرف الآجر المستأجر بطلب إنهاء عقد الإيجار فى شق منه عملا بالمادة ١/١٤٧ من التقنين المدنى وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا=

٨- لايجوز التحدى لأول مرة امام محكمة النقض بأن العين المؤجرة تخضع لقانون إيجار الأماكن:

فـقـد قضت محكمة النقض بأن:

« .... إذا كان الطاعنان لم يثيرا فى دفاعهما أمام محكمة الموضوع أن العين المؤجرة تخضع لأحكام التشريعات الاستثنائية بإيجار الأماكن، ومهما تعلق هذا الدفاع بسبب قانونى إلا أن تحقيقه يقوم على اعتبارات يختلط فيها الواقع بالقانون، ومن ثم لايجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض» .

(طعن رقم ٥٣٠ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/١/٢٨)

٩- النطاق المكاني لسريان أحكام الباب الأول من قانون ايجار الأماكن:

تسرى أحكام الباب الأول من القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بشأن نظام الادارة المحلية. ويجوز مد سريان أحكام هذا الباب كلها أو بعضها على القرى بموجب قرار من وزير الإسكان يصدر بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التى لاتدخل فى نطاق قانون نظام الإدارة المحلية.

ومثال ذلك المناطق السياحية البعيدة عن العمران مثل صحارى

=النظر وانتهى فى قضائه إلى أن العين المؤجرة موضوع الدعوى هى أرض فضاء تخضع بالنسبة لإنهاء العقد لأحكام القانون المدنى ولم يفطن الحكم إلى أن تلك العين جزء من العين المؤجرة ولاتتعلق بعلاقة إيجارية مستقلة عن باقى الأماكن المؤجرة ورتب على ذلك إنهاء العلاقة الإيجارية فى الشق الخاص بالأرض الفضاء من عقد الإيجار رفض الإخلاء والتسليم فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم ٤٩٠١ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٥/٤/٦)

سيتى، وهـى التـى لاتـوصـف بأنها مدينة ولاتوصف فى الوقت نفسه بأنها قرية[١].

فيشترط إذن فى قرار وزير الإسكان الذى يصدر بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على القرى أوالمناطق المشار إليها، أن يكون هذا القرار بناء على اقتراح من المجلس الشعبى المحلى بالمحافظة، والحكمة فى هذا أن المجلس الشعبى المحلى للمحافظة وهو مجلس منتخب أكثر التحاما بالقاعدة الشعبية وأقدر على تقدير الظروف التى تبرر مد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على هذه الأماكن، فإذا صدر قرار وزير الإسكان دون أن يسبقه اقتراح من المجلس المذكور، أو صدر بناء على اقتراح من جهة أو سلطة أخرى كالمحافظ مثلا، كان القرار باطلا، ولايجوز التعويل عليه.

ويجوز لوزير الإسكان أن يفوض غيره فى إصدار هذه القرارات عملا بالمادة الثالثة من القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٦٧ فى شأن التفويض فى الاختصاصات التى تجرى على أن «للوزراء ومن فى حكمهم أن يعهدوا ببعض الاختصاصات المخولة لهم بموجب التشريعات إلى المحافظين أو وكلاء الوزارات أو رؤساء ومديرى المصالح والإدارات العامة أو رؤساء الهيئات أو المؤسسات العامة التابعة لهم، أو لغيرهم بعد الاتفاق مع الوزير المختص».

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إذ كانت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة قد حرصت على النص فى مادتها الأولى على تفويض وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكامها على القرى التى يصدر بتحديدها قرار منه فلا يسوغ لغيره سلب هذا التفويض التشريعى منه

---

(١) الدكتور نعمان جمعة دروس فى عقد الإيجار ١٩٧٢ ص ٣٥.

يستوى فى فى ذلك المناطق التى تسرى عليها أحكام قانون نظام الإدارة المحلية أو غيرها من المناطق التى لاتنطبق عليها أحكامه».

(طعن رقم ٩٧٧ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٨/٥/٤)[١] .

---

(١) وقد رفعت القضية رقم ٦٣ لسنة ١٣ قضائية «دستورية» بطلب القضاء بعدم دستورية العبارة الواردة فى نهاية الفقرة الأولى من المادة الأولى بمقولة أنها تنطوى على إخلال بمبدأ المساواة أمام القانون، وذلك لما تؤدى إليه من التمييز بين المواطنين المستأجرين لأماكن فى المدن ، وغيرهم ممن أقبلوا على السكنى فى القرى إلا أن المحكمة قضت بجلسة ١٨ أبريل سنة ١٩٩٣ برفض الدعوى وننشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت ٢٠ مارس سنة ١٩٩٣ الموافق ٢٧ رمضان سنة ١٤١٣هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة وحضور السادة المستشارين الدكتور محمد إبراهيم أو العينين ومحمد ولى الدين جلال وفاروق عبد الرحيم غنيم والدكتور عبد المجيد فياض ومحد على سيف الدين وعدلى ومحمود منصور. أعضاء

وحضور السيد المستشار محمد خيرى طه عبد المطلب النجار. رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ رأفت محمد عبد الواحد أمين السر

اصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٦٣ لسنة ١٣ قضائية «دستورية».

المرفوعة من

السيد/ محمود محمد على حجازى.

=

....

ضد

=

السيد/ أبو زيد محمد على شتا.

السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

الإجراءات

بتاريخ ٣ من أغسطس سنة ١٩٩١ أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم بعدم دستورية العبارة الواردة فى نهاية الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

أودعت هيئة قضايا الدولة مذكرة بدفاعها طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث أن الوقائع- على مايبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعى عليه الأول كان قد أقام الدعوى رقم ٣٧١ لسنة ١٩٩٠ مدنى جزئى القناطر طالبا الحكم بإنهاء عقد الإيجار المبرم مع المدعى فى شأن الشقة ملكه بقرية أبو الغيط مركز القناطر الخيرية، وقد صدر الحكم فيها بإنهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العين المؤجرة خالية له، واستأنف المدعى هذا الحكم أمام محكمة بنها الابتدائية «مأمورية قليوب الكلية» وأثناء نظر استئنافه دفع بجلسة ١٤ من مايو سنة ١٩٩١ بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإذ قدرت المحكمة المذكورة جدية دفعه، فقد صرحت له بإقامة دعواه الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة وحصر فى صحيفتها المسألة الدستورية فى الجملة الأخيرة الواردة فى الفقرة الأولى من المادة الأولى المشار إليها.

=

=وحيث أن الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه:

«فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون الحكم المحلى والقوانين المعدلة له»، كما تنص الفقرة الثانية من المادة الأولى المشار إليها على أنه يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير، مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التى لاينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى المشار إليه، ولايكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره.

وحيث أن المدعى ينعى على عبارة «وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له» إخلال حكمها بمبدأ المساواة أمام القانون، وذلك لما يؤدى إليه من التمييز بين المواطنين المستأجرين لأماكن فى المدن، وغيرهم ممن أقبلوا على السكنى فى القرى، على غير ما توقعه المشرع حين أقر النص المطعون فيه، مما يخل بحق الآخرين فى الحماية القانونية المقررة لنظرائهم، والمتمثلة أساسا فى امتداد عقد الإيجار امتدادا قانونيا وتحريم دفع أية مبالغ خارج إطاره، وهى حماية يتعين بسطها عليهم درءا لإعناتهم من قبل المؤجرين.

وحيث أن هذا النعى مردود، ذلك أن الدستور حرص على النص على صون الملكية الخاصة وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وفى الحدود وبالقيود التى أوردها، باعتبار أنها فى الأصل مترتبة على الجهد الخاص الذى بذله صاحبها بكده وعرقه، ويتعين بالتالى أن يختص دون غيره بالأموال التى يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها لتعود إليه ثمارها وغيرها من المزايا المترتبة=

= عليها، وكان المشرع وإن أفرد بعض العلائق الإيجارية بتنظيم خاص حملها فيه بقيود من طبيعة استثنائية، فذلك لأن الملكية فى إطار النظم الوضعية التى تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة، لم تعد حقا مطلقا، ولاهى عصية على التنظيم التشريعى، وإنما يجوز أن تفرض عليها القيود التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهى وظيفة بتحدد نطاقها ومرماها على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التى ينبغى توجيهها إليها، وبمراعاة الموازنة التى يجريها المشرع ويرجح من خلالها مايراه من المصالح أولى بالرعاية وأجدر بالحماية، على ضوء أحكام الدستور، ومستهديا- بوجه خاص- فى تنظيم أداء هذه الوظيفة بالقيم التى تنحاز إليها الجماعة فى مرحلة معينة من مراحل تطورها، وبحسبان أن القيود التى تفرضها الوظيفة الاجتماعية على حق الملكية للحد من إطلاقها، لاتعتبر مقصودة لذاتها. بل غايتها خير الفرد والجماعة، وهى قيود أكثر ما تكون وضوحا فى مجال الانتفاع بالأعيان المؤجرة التى تتزاحم فى شأنها كثرة من الضوابط قصد بها فى الأصل مواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المهيأة للسكنى لمقابلة الزيادة المطردة فى الطلب عليها، وهى الأزمة التى ترقد جذورها إلى الحربين العالميتين الأولى والثانية، وما ترتب عليهما من ارتفاع أجرة الأماكن على اختلافها بعد انقطاع ورود المواد الأولية للبناء ونضوبها وازدياد النازحين إلى المدن، بالإضافة إلى الزيادة الطبيعية فى سكانها، وكان أن عمد المشرع إلى مواجهة هذه الأزمة بتشريعات استثنائية- قدر فى شأنها الضرورة بقدرها- خرج فيها على القواعد العامة فى عقد الإيجار مستهدفا بها- على الأخص- الحد من حرية المؤجر فى تقدير الأجرة واعتبار العقد ممتدا بقوة القانون بذات شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة ولئن صح القول بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوائها ، اقتضى أن تكون التشريعات الاستثنائية الصادرة دفعا لها أو تخفيفا من قسوتها متصلة حلقاتها، مترامية فى زمن تطبيقها، محتفظة بذاتيتها واستقلالها عن القانون المدنى، متعلقة أحكامها بالنظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها، ولضمان سريانها بأثر مباشر على الآثار التى رتبتها عقود الإيجار القائمة عند العمل بها

=ولو كانت مبرمة قبلها، وزايلتها بالتالى صفتها المؤقتة وآل الأمر إلى اعتبار أحكامها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، إلا أن تطبيقها ظل مرتبطا بالضرورة التى أملتها، وما كان ينبغى لسريانها أن يجاوز قدر هذه الضرورة، وإلا اعتبر إقرارها فيما جاوز هذا النطاق مخالفا للدستور لخروجها على مقتضى الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية، وانتقاصها بالتالى- ودون مسوغ مشروع- من الحماية التى كفلها الدستور لهذا الحق.

وحيث أنه إذ كان ذلك، وكانت القيود المرتبطة بهذا التنظيم الخاص أساسها حالة الضرورة، ومعها تدور وجودا وعدما، باعتبارها علة لتقريرها، وكان المشرع قد دأب فى تلك التشريعات كافة- بدءا من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى شأن إيجار الأماكن، وانتهاء بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه- على تحديد نطاق لتطبيقها قصره أصلا على المدن بمثل ما جرى به النص التشريعى المطعون فيه، مع الترخيص بمد سريان أحكامها كلها أو بعضها إلى القرى وفق ما هو منصوص عليه فيها، وهو ما يدل على أن التشريعات الاستثنائية لاتسرى على القرى إلا استثناء، وعلى ضوء حالة الضرورة المرتبطة بأوضاعها وظروفها الخاصة، وذلك خلافا للمدن التى أفصح الواقع العملى عن أن أزمة الإسكان واقعة أصلا فى نطاقها، وأن حدتها فى مجالها أكثر تفاقما وأبعد غورا مما اقتضى سريان التشريعات الاستثنائية المنظمة للعلائق الإيجارية فى شأنها سريانا مباشرا لا متراخيا، وحمل المشرع على أن يؤثر المدن- ابتداء- بهذا التنظيم الخاص لمواجهة مخاطر فادحة ناشئة عن أزمة الإسكان المحيطة بها أو المترتبة عليها، إذ كان ذلك وكان الأصل فى سلطة المشرع فى مجال تنظيم الحقوق أنها سلطة تقديرية مالم يقيدها الدستور بضوابط معينة، وكان جوهر السلطة التقديرية يتمثل فى المفاضلة التى يجريها المشرع بين البدائل المختلفة لاختيار ما يقدر أنه أنسبها لمصلحة الجماعة وأكثرها ملاءمة للوفاء بمتطلباتها فى خصوص الموضوع الذى يتناوله بالتنظيم، وكان ماقرره المدعى من أن مشكلة الإسكان فى القرى باتت تتفاقم حدتها وتتعاظم مخاطرها، خلافا لما توقعه المشرع حين أقر النص التشريعى المطعون فيه، بما يحتم معاملتها على مقتضى الأحكام الاستثنائية السارية فى المدن، لايعدو أن يكون جدلا من=

= جانبه فى شأن نطاق تطبيقها، وهو نطاق يستقل المشرع بتقديره كلما كان ملحوظا فى تحديده ما توجبه الضرورة الناشئة عن أزمة الإسكان أو المترتبة عليها وفى حدود متطلباتها، إذ كان ذلك، فإن قالة مخالفة النص التشريعى المطعون فيه للدستور- من هذه الناحية لايكون لها محل.

وحيث أن قضاء هذه المحكمة- من ناحية أخرى- قد جرى على أن عموم القاعدة لايعنى انصرافها الى جميع الموجودين على إقليم الدولة، أو انبساطها على كل ما يصدر عنهم من أعمال، وإنما تتوافر للقاعدة القانونية مقوماتها بانتفاء التخصيص، ويتحقق ذلك إذا سنها المشرع مجردة عن الاعتداد بشخص معين أو بواقعة بذاتها معينة تحديدا، وكان النص المطعون فيه- بالشروط التى حدد بها نطاقه ومجال تطبيقه- يتمحض عن قاعدة عامة مجردة لتعلقه بوقائع غير محددة بذواتها وانسحابه إلى أشخاص بأوصافهم، وكان مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون لايعنى أن تعامل فئاتهم على ما بينها من تفاوت فى مراكزها القانونية معاملة قانونية متكافئة، كذلك لايقوم هذا المبدأ على معارضة صور التمييز جميعا، ذلك أن من بينها ما يستند إلى أسس موضوعية ولاينطوى بالتالى على مخالفة لنص المادة (٤٠) من الدستور، بما مؤداه أن التمييز المنهى عنه بموجبها هو ذلك الذى يكون تحكميا، ذلك أن كل تنظيم تشريعى لايعتبر مقصودا لذاته، بل لتحقيق أغراض بعينها يعتبر هذا التنظيم ملبيا لها، وتعكس مشروعية هذه الأغراض إطارا للمصلحة العامة التى يسعى المشرع لبلوغها متخذا من القواعد القانونية التى يقوم عليها هذا التنظيم سبيلا إليها، فإذا كان النص التشريعى المطعون عليه بما انطوى عليه من التمييز- مصادما لهذه الأغراض مجافيا لها بما يحول دون ربطه منطقيا بها أو اعتباره مدخلا إليها، فان ذلك النص يكون مستندا إلى أسس غير موضوعية، ومتبنيا تمييزا تحكميا بالمخالفة لنص المادة (٤٠) من الدستور، إذ كان ذلك، وكان ما قرره النص التشريعى المطعون فيه من سريان أحكام إيجار الأماكن- أصلا- وفق القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وفق قانون الإدارة المحلية، مبناه قاعدة عامة مجردة، مستندة إلى أسس موضوعية لاتقيم فى مجال تطبيقها تمييزا من أى بين المخاطبين بها المتكافئة مراكزهم=

١٠- متي تسري القرارات الصادرة من وزير الإسكان بمد أحكام الباب الأول كلها أو بعضها علي القري والمناطق السكنية الأخري؟

تنص المادة ١٨٧ من دستور سنة ١٩٧١ المعدل على أنه: «لاتسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها، ولايترتب عليها أثر فيما وقع قبلها، ومع ذلك يجوز فى غير المواد الجنائية النص فى القانون على خلاف ذلك بموافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعب»- فالتشريع بوجه عام يسرى على الوقائع والمراكز القانونية التى تتم فى الفترة بين تاريخ العمل به وإلغائه، فهو يسرى بأثر فورى أو مباشر ولايسرى على الماضى إلا إذا تقرر الأثر الرجعى بنص خاص، ولايغير من هذا الأصل تعلق أحكام التشريع بالنظام العام إذ لا يجاوز أثر ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه ما دامت آثارها سارية فى ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام التشريع الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت إلى اصداره على حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحالى منها والمستقبل على السواء إعمالا لمبدأ سلطان الارادة.

= القانونية بالنسبة إليها، وكان عدم سريان أحكامه على القرى جميعها بصفة فورية مردة إلى المصلحة العامة التى أملتها أزمة الإسكان فى المدن وما تستلزمه مواجهتها من تدابير استثنائية، وكانت القواعد التى يقوم عليها هذا التنظيم الخاص تعتبر مرتبطة بأغراضه النهائية ومؤدية إليها، فإن قالة الإخلال بمبدأ المساواة المنصوص عليها فى المادة الأربعين من الدستور، تكون فاقدة لأساسها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى ومصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه أتعابا للمحاماة.

أمين السر　　　　　　　　　　رئيس المحكمة

النظام العام التى دعت إلى إصداره، على حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحالى منها والمستقبل على السواء إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة».

(طعن رقم ١٠٣٨ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٨٠/٥/٣١)

٢- «الأصل أن القانون يسرى بأثر فورى على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه، سواء فى نشأتها أو فى إنتاجها آثارها أو فى انقضائها وهو لايسرى على الماضى فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث تخضع للقانون الذى حصلت فى ظله أما المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد فى الزمان فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التى تتحقق فى ظله، فى حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التى تتم بعد نفاذه، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون الذى نشأت فى ظله، باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن، فى نشوئها أو فى آثارها أو فى انقضائها إلا أن هذا مشروط بألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة، فحينئذ يطبق القانون الجديد فورا على مالم يكن قد اكتمل من هذه المراكز وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة ...... الخ»

(طعن رقم ٤٣٧ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٨ أنظر أيضا الأحكام المنشورة ببند ٧٠٣)

٣- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن من الأصول الدستورية المقررة أن التشريع لايسرى إلا على ما يلى نفاذه من وقائع مالم ينص القانون خروجا على هذا الأصل وفى الحدود التى يجيزها الدستور برجعية أثره، ولايغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام، إذ لايجاوز ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناجمة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية فى ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد

تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت إلى إصداره وعلى حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية، الحالى منها والمستقبل على السواء واذا كان التفويض التشريعى المقرر لوزير الإسكان فى المادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بسريان أحكام هذا القانون على القرى التى يصدر بتحديدها قرار منه قد جاء خلوا مما يشير إلى رجعية أثر ذلك السريان، وهو ما لا يأتى إلا بنص قانونى صريح، ومن ثم وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة فإن أحكام ذلك القانون لا تنطبق على الأماكن المؤجرة فى القرى التى امتد سريانه إليها إلا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزارى الصادر بذلك، باعتبار أن المكان– وحتى صدور ذلك القرار– يخرج عن نطاق تطبيق تلك التشريعات فلا يخضع لأحكامها، بل يخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى.

لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم الابتدائى أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١ قد نص فيه على أن مدة الإيجار سنة تبدأ من أول أكتوبر ١٩٧٦ وأنه إذا لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته فى إنهاء العقد قبل نهاية المدة بشهرين يتجدد العقد بذات الشروط ومفاد ذلك أن العقد بعد انتهاء مدته الأصلية دون إخطار فى الميعاد يكون امتد مدة أخرى، وبقاء الطاعن بعدها فى العين برضاء المطعون ضده يعد تجديدا ضمنيا وليس امتدادا لعد الإيجار، ومدته هى المدة المحددة لدفع الأجرة، وإذ قام المطعون ضده بالتنبيه على الطاعن فى المواعيد المقررة طبقا للقواعد المعمول بها فى القانون المدنى، فإن آثار هذا التنبيه انتهاء العقد فى نهاية المهلة المحددة وهى سابقة على العمل بقرار وزير الإسكان سالف الذكر. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر، وقضى بتأييد الحكم المستأنف بانتهاء العقد والتسليم، فإنه قد التزم صحيح القانون».

(طعن رقم ٦٦٩ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/٤/٢٩)

٤– «تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن على القرى التى يصدر بها قرار

من وزير الاسكان. مناطه. عدم سريان أحكام التشريع الاستثنائى على العقود التى انقضت بانتهاء مدتها بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء قبل صدور القرار المذكور».

(طعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢)

٥- «قرار وزير الإسكان الصادر بسريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى. أثره. سريانه ابتداء من تاريخ العمل به دون أثر رجعى. علة ذلك».

(طعن رقم ١٤١ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢٧)

(طعن رقم ١٩٦٣ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٥/١/٤)

(طعن رقم ٢٢٢٨ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩)

٦- «عدم سريان النصْ التشريعى إلا على مايلى نفاذه من وقائع مالم ينص القانون برجعية أثره. أحكام القانون المتعلقة بالنظام العام سريانها على العقود التى أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها مازالت سارية فى ظله. قرار وزير الإسكان بسريان أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى. أثره. انطباق حكمه اعتبار من تاريخ العمل به دون أثر رجعى. التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجارللآخر. أثره. انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة. م٥٦٣ مدنى».

(طعن رقم ١٥١٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٧/٦)

١٢- عدم مساس قرارات وزير الإسكان بالأجرة المتعاقد عليها:

إذا صدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون على إحدى القرى أو المناطق السكنية المشار إليها فيما تقدم، فإن هذا القرار لايكون له ثمة أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره، والحكمة فى ذلك

هى الحرص على عدم تزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل صدور القرار والتى كانت بطبيعتها بعيدة عن نطاق القانون[١].

وبذلك تظل الأجرة المتفق عليها قبل تاريخ سريان القرار كما هى، وتكون هى الأجرة القانونية أو هى أجرة الأساس التى تحسب بموجبها الأجرة القانونية إذا صدرت بعد ذلك قوانين قاضية بتخفيضات جديدة[٢]. أما بالنسبة للأماكن التى تؤجر لأول مرة بعد العمل بالقرار أو التى كانت مؤجرة وقت العمل به دون أن يتفق على أجرتها فيخضع تقدير أجرتها لأحكام الباب الأول من القانون. وتسرى هذه القاعدة على القرى التى تحول إلى مدن بقرار من رئيس الجمهورية طبقا لأحكام القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، إذ تظل الأجرة المتفق عليها قبل تحويل القرية إلى مدينة كما هى[٣].

ولم ينص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على القاعدة المذكورة، وإنما نص عليها لأول مرة فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ورغم ذلك أخذ القضاء بهذه القاعدة فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، كما سيأتى.

١٣- قضاء النقض:

١ - « التفويض التشريعى المقرر لوزير الإسكان بنص المادة (١) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بسريان أحكام هذا القانون على القرى التى يصدر

---

(١) تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة عن مشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(٢) مرقس جـ١ ص٣٥ ومابعدها- الدكتور خميس خضر عقد الايجار فى التقنين المدنى والتشريعات الخاصة- الطبعة الأولى ١٩٧٣- ص٢١.

(٣) فتوى إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والتشييد فى يوليو سنة ١٩٧٢ «ملف ٤٢٠/١٢/٢٧»- الدكتور عبد الناصر العطار شرح أحكام الإيجار فى التقنين المدنى وتشريعات إيجار الأماكن الطبعة الثانية ١٩٨٢ ص٣٧ ومابعدها.

٣- «صدور قرار وزير الإسكان بمد سريان قوانين إيجار الأماكن على جهات غير خاضعة لأحكامها. عدم مساسه بالأجرة المتعاقد عليها للمباني القائمة والمؤجرة بتلك الجهات قبل صدوره. خضوع الأماكن التي تستحدث لأول مرة بعد نشره لأحكام قوانين الإيجار».

(طعن رقم ٢١٦٤ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٦)

٤- «صدور قرار من وزير الإسكان بمد سريان قوانين إيجار الأماكن على جهات غير خاضعة لأحكامه عدم مساسه بالأجرة المتعاقد عليها للمباني القائمة والمؤجرة قبل صدوره. الأماكن التي تستحدث أو تؤجر لأول مرة بعد نشر قانون إيجار الأماكن. خضوعها لأحكامه».

(طعن رقم ٣٢٥٧ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٥)

١٤- هل يعمل بقرارات وزير الاسكان الصادرة في ظل القوانين السابقة علي القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمد سريانها علي القري؟

يظل العمل بهذه القرارات ساريا، ولو لم تصدر قرارات مماثلة لها في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، طالما أن نص المادة الأولى من القانون الأخير يسمح لوزير الإسكان بإصدار مثل هذه القرارات.

وفي حالة قريبة الشبه في هذا الخصوص قضت محكمة النقض بأن:

«إلغاء نظام قانوني معين ليستبدل به نظام قانوني جديد وإن ترتب عليه نسخ القواعد القديمة حتى تلك التي لاتتعارض مع النظام القانوني الجديد، إلا أن ما صدر من لوائح الإدارة العامة تنفيذا للقانون القديم وبالنسبة للنصوص الواردة فيها التي تتوافق مع القانون الجديد تبقى نافذة المفعول في ظل القانون الجديد مالم ينص صراحة على إلغائها».

(طعن رقم ٥٢٣ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٠/٦/٢- طعن رقم ١٢٢ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٧٣/٤/٢٦)

وهذا النظر يتفق مع النهج الذى سارت عليه وزارة الإسكان، فلم يصدر وزير الإسكان ثمة قرارات بسريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى التى صدرت بشأنها قرارات فى ظل القوانين السابقة إلا فى حالات نادرة.

١٥- قرارات المحافظين بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون على القرى:

أصدر بعض المحافظين قرارات بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى استنادا- كما جاء بديباجة هذه القرارات- إلى قرار السيد رئيس الجمهورية رقم ٥لسنة ١٩٧٩ بتفويض المحافظين فى بعض اختصاصات رئيس الجمهورية وبتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون نظام الحكم المحلى، أو إلى القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الحكم المحلى أو إليهما معا، وأكثر من ذلك قام بعض المحافظين بتفويض رؤساء الوحدات المحلية فى إصدار هذه القرارات فى دوائر اختصاصهم[١].

---

(١) ومن أمثلة قرارات المحافظين ما يأتى:

(أ) محافظة الغربية:

القرار رقم ١٣٨ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقريتى دفرة مركز طنطا والجعفرية مركز السنطة، القرار رقم ٥٥٩ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرى كفر كلا الباب السنطة، أبو صيربنا، الناصرية، بنا أبو صير مركز سمنود.

(ب) محافظة الدقهلية:

القرار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية ميت سلسيل مركز المنزلة، القرار رقم ١١٨ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية إخطاب مركز أجا، القرار رقم ١٧٩ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية صهرجت الكبرى مركز ميت غمر، القرار رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨١ بالنسبة لقرية المقاطعة مركز السنبلاوين. =

كما استند المحافظون فى إصدار هذه القرارات أوالتمويض فى إصدارها إلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى (الإدارة المحلية الآن)[١]. والذى نصت مادته الأولى على أن:

تنقل إلى الوحدات المحلية كل فى دائرة اختصاصها، الاختصاصات التى تباشرها حاليا وزارة الإسكان وفقا للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات الآتية:

= (جـ) **محافظة الشرقية:**

القرار رقم ١٠٠ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرية العزيزية مركز منيا القمح، القرار رقم ٢٤٤ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرية كفر الغنيمى مركز منيا القمح ، القرار رقم ٣١٢ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرى: بنايوس- كفر الحصر- مشتول القاضى- شيبة النكارية- شرويده- كفر محمد حسن- العصلوجى- شوبك بسطة- هرية رزنة- كفر الحمام مركز الزقازيق، القرار رقم ٨٧ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقريتى بنى قريش- منيا القمح، القرار رقم ٢٥٦ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لكفر الإبراش مركز مشتول السوق، القرار رقم ٣١٤ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية شلشمون مركز منيا القمح.

(يلاحظ أن هذه القرارات صدرت بسريان القانون كله على القرى المشار اليها رغم أن نص المادة الأولى لايتطلب صدور قرار وزير الإسكان إلا بالنسبة لسريان أحكام الباب الأول فقط على القرى والمناطق السكنية الأخرى).

(د) محافظة القليوبية:

القرار رقم ٢٨٨ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرية بلقس مركز قليوب.

ومن أمثلة قرارات رؤساء الوحدات المحلية: قرار رئيس الوحدة المحلية لمدينة ومركز بنها رقم ٣٨٤ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقريتى جمجرة القديمة، وجمجرة الجديدة، القرار رقم ٩٢ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية بسطا، وقرار رئيس مجلس مدينة طوخ رقم ١٥٥ لسنة ١٩٨١ بالنسبة لقريتى العمار وامباى.

(١) صدر القرار بتاريخ ١٩٨٢/٦/١٠ ونشر بالجريدة الرسمية فى ١٩٨٢/٦/٢٤- العدد ٢٥.

١- تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.. الخ.

٢- وتستبدل بعبارتى وزارة الإسكان ووزير الإسكان، عبارتا المحافظة المختصة والمحافظ المختص أينما وردت فى القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات السابقة»، باعتبار أن مقتضى الفقرة الثانية من المادة- فى هذه الخصوصية- حلول المحافظ المختص محل وزير الإسكان فى إصدار القرارات الخاصة بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على القرى والمناطق السكنية التى لاينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية.

ونعرض فيما يلى موقف المحكمة الدستورية العليا من قرارات المحافظين المشار إليها وقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ .

١٦- قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ وقرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ والفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢:

لدى نظر محكمة المنيا الابتدائية الدعوى رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٨٢ مدنى مستأنف المنيا، تراءى للمحكمة عدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ الصادر استنادا الى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى بمد نطاق أحكام بعض مواد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل للقانون رقم لسنة ١٩٧٧ على جميع القرى الواقعة فى دائرة محافظة المنيا، وكذا عدم دستورية قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢، فقررت بجلسة ١٩٨٢/١٠/٣١ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى مدى دستوريتهما، وقيدت الدعوى أمام المحكمة الأخيرة برقم ٥ لسنة ٥ القضائية «دستورية» وبجلسة ١٩٨٦/٥/١٧ قضت **أولا**: بعدم دستورية قرار محافظ

المنيـا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ **ثانيا**: بعدم دستورية الفقرة الثانيه من الماده الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ ..... ألخ.

وحال نظر محكمة الفيوم الابتدائية للدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٦ مدنى كلى الفيوم تراءى للمحكمة عدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ بمد سريان بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى قرية فيدمين وقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فقررت بجلسة ١٩٨٦/٣/٢٧ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى مدى دستوريتهما وقد قيدت الدعوى أمام المحكمة الأخيرة برقم ٩ لسنة ٨ قضائية «دستورية» وقضت بجلسة ١٩٨٧/٦/٦ **أولا**: بعدم قبول الدعوى بالنسبة للطعن بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى . **ثانيا**: بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ .

ونعرض هذين الحكمين كاملين فيما يأتى:

أولا: الحكم الصادر في الدعوي رقم ٥ لسنة ٥ القضائية «دستورية» بجلسة ١٧ مايو سنة ١٩٨٦:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت ١٧ مايو ١٩٨٦م الموافق ٩ رمضان ١٤٠٦هـ.

برئاسة السيد المستشار محمدعلى بليغ (رئيس المحكمة).

وحضور السادة المستشارين/ ممدوح مصطفى حسن ومنير أمين عبد المجيد

ورابح لطفى جمعة وفوزى أسعدمرقس ومحمدكمال محفوظ وواصل علاء الدين (أعضاء).

وحضور السيد المستشار الدكتور/ أحمد محمد الحفنى(المفوض)

وحضور السيد/ أحمد على فضل الله (أمين السر).

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدةبجدول المحكمة الدستورية العليابرقم ٥ لسنة٥ القضائية «دستورية»بعد أن أحالت محكمة المنيا الابتدائية ملف الدعوى رقم ٢٦٣ لسنة١٩٨٢ مدنى مستأنف المنيا.

المرفوعة من

محمد محمدعلى

ضد

أبو زيد فؤاد عبد الرشيد

الاجراءات

بتاريخ ١١ ينايرسنة ١٩٨٣ورد إلى قلم كتاب المحكمة ملف الدعوى رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٨٢مدنى مستأنف المنيا،بعد أن قررت محكمة المنيا الابتدائية بجلسة ٣١ أكتوبرسنة ١٩٨٢وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمةالدستورية العلياللفصل فى دستورية كل من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى، وقرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ بمد نطاق سريان بعض أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى جميع قرى محافظة المنيا.

وقدمت إدارة قضايا الحكومة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضيرالدعوى،أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة ٥ أبريل سنة ١٩٨٦ثم قررت المحكمة مد أجل النطق بالحكم إلى جلسة اليوم.

المحكمة

بعدالاطلاع على الأوراق والمداولة

حيث أن الدعوى استوفت أوضاعها القانونية.

وحيث أن الوقائع- على ما يبين من قرار الإحالة وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المستأنف عليه كان قد أقام الدعوى رقم ٤٥٩لسنة ١٩٨١مدنى ديرمواس الجزئية طالبا إخلاء المستأنف من الشقة المؤجرة إليه الكائنة بقرية الحسابية لانتهاء الايجار المبرم بينهما، وإذ قضى له بطلباته بتاريخ ٢٩ مارس سنة ١٩٨٢، فقد طعن المستأنف على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٨٢ مدنى مستأنف المنيا، تأسيسا على امتداد نطاق سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى القرية الكائنة بها الشقة محل النزاع بمقتضى قرار محافظ المنيا رقم١٥٣ لسنة ١٩٨٢الصادر استنادا إلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى، وإذ تراءى لمحكمة المنيا الابتدائية عدم دستورية هذين القرارين، فقد قررت بجلسة ٣١ أكتوبر سنة ١٩٨٢ وقفالدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى مدى دستوريتهما، تأسيسا على ما أوردته فى أسباب قرارها من أن الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تجيز لوزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون كلها أو بعضها على القرى،وإذ كان قرار رئيس الجمهورية رقم

٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ قد نقل هذا الاختصاص إلى المحافظين، بما نص عليه فى الفقرة الثانية من مادته الأولى من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» أينما وردت فى القوانين واللوائح المعمول بها فى المجالات الموضحة بهذا القرار ومن بينها تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فإن قرار رئيس الجمهورية المشار إليه وقرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ الصادر استنادا إليه يكونان قد عدلا من حكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حال أنهما لم يصدرا من السلطة التشريعية مما يتضمن مخالفة لنص المادة ٨٦ من الدستورالتى تقضى بأن يتولى مجلس الشعب سلطة التشريع.

وحيث أن الأصل أن السلطة التنفيذية لاتتولى التشريع،وإنما يقوم اختصاصها أساساعلى إعمال القوانين وإحكام تنفيذها، غير أنه استثناء من هذا الأصل، وتحقيقا لتعاون السلطات وتساندها، فقد عهد الدستور إليها فى حالات محددة أعمالا تدخل فى نطاق الأعمال التشريعية، ومن ذلك إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، فنصت المادة ١٤٤ من الدستور على أن «يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره فى إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه ومؤدى هذا النص أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التى تختص بإصدار اللوائح التنفيذية فقصرها على رئيس الجمهورية أو من يفوضه فى ذلك أو من يعينه القانون لإصدارها، بحيث يمتنع على من غداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستورى وإلا وقع عمله اللائحى مخالفا لنص المادة ١٤٤ المشار إليها، كما أنه متى عهد القانون إلى جهة معينة بإصدار القرارات اللازمة لتنفيذه استقل من عينه القانون دون غيره باصدارها.

وحيث أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حدد في بعض نصوصه الأحكام التى يتوقف تنفيذها على صدور قرار وزير الإسكان والتعمير،ومن بينها ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه «يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام (الباب الأول منه) كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التى ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى....» وطبقا لهذا النص، وإعمالا لحكم المادة ١٤٤ من الدستور- على ماتقدم بيانه- يكون وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، ويكون قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢ بوصفه لائحة تنفيذية لهذا القانون،إذ نص على مد نطاق أحكام بعض مواد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على جميع القرى الواقعة فى دائرة محافظة المنيا، قد صدر مشوبا بعيب دستورى لصدوره من سلطة غير مختصة بإصداره بالمخالفة لحكم المادة ١٤٤ من الدستور، الأمر الذى يتعين معه الحكم بعدم دستوريته.

وحيث أن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى بعد أن نص فى الفقرة الأولى من مادته الأولى على أن «تنقل إلى الوحدات المحلية كل فى دائرة اختصاصها، الاختصاصات التى تباشرها وزارة الإسكان وفقا للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات الآتية:..... تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر....» نص فى الفقرة الثانية منها- المطعون عليها- على أن «ويستبدل بعبارتى وزارة الإسكان، ووزير الإسكان عبارتا المحافظة المختصة والمحافظ المختص أينما وردتا فى القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات السابقة»، ومؤدى هذا الاستبدال- وفى نطاق الدعوى المطروحة-

نقل اختصاص وزير الإسكان اللائحى المنصوص عليه فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الى محافظ المنيا لماكان ذلك، وكان اختصاص وزير الإسكان فى إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ومن بينها القرارات المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة الأولى منه يستند الى المادة ١٤٤ من الدستورعلى نحو ما سلف بيانه ومن ثم فإن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ إذ جاء معدلا لهذا الاختصاص الدستورى الذى سبق وأن عين القانون من له الحق فى ممارسته يكون قد خالف المادة ١٤٤ من الدستور، الأمر الذى يتعين معه الحكم بعدم دستوريته، فيما تضمنته الفقرة الثانية من المادة الأولى منه من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧فى شأن تأجير وبيع الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وحيث أنه لاينال مما تقدم،ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ من أن «يتولى المحافظ- بالنسبة إلى جميع المرافق العامة التى تدخل فى اختصاص وحدات الحكم المحلى وفقا لأحكام هذا القانون- جميع السلطات والاختصاصات التنفيذية المقررة للوزراء بمقتضى القوانين واللوائح ويكون المحافظ فى دائرة اختصاصه رئيسا لجميع الأجهزة والمرافق المحلية» ذلك أن القانون المشار إليه استهدف تنظيم الأمور المتعلقة بنظام الحكم المحلى بإنشاء وحدات إدارية تتولى ممارسة السلطات والاختصاصات التنفيذية ذات الطبيعة الإدارية اللازمة لإدارة الأعمال المنوطة بالمرافق العامة الواقعة فى دائرتها نقلا إليها من الحكومة المركزية بوزاراها المختلفة، وقصد

المشرع بنص المادة ١/٢٧ المشار إليها أن يباشر المحافظون- بوصفهم رؤساء الأجهزةوالمرافق العامة التابعة لهم- السلطات والاختصاصات المقررةللوزراء فى هذا الصدد، دون أن يتعدى ذلك إلى الاختصاص بإصدار اللوائح التنفيذية، والتى تكون القوانين قد عهدت بها إلى الوزراء، والتى يتسع لها مدلول عبارة السلطات والاختصاصات التنفيذية الواردة بنص المادة (٢٧) المشارإليها.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٢.

ثانياً: بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فيما تضمنته من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١].

وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية-العدد ٢٢ بتاريخ ١٩٨٦/٥/٢٩.

ثانياً: الحكم الصادرفى القضية رقم ٩ لسنة ٨ قضائية «دستورية بجلسة ١٩٨٧/٦/٦:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم ا لسبت ٦ يونية سنة ١٩٨٧م الموافق ١٠ شوال سنة ١٤٠٧هـ.

---

(١) أصدرت المحكمة الدستورية العليا بذات الجلسة حكما مماثلا فى الدعوى رقم ٣٧ لسنة ٥ قضائية «دستورية».

برئاسة السيد المستشار/ محمد على بليغ رئيس المحكمة.

وحضور السادة المستشارين/ ممدوح مصطفى حسن ورابح لطفى جمعة ومحد كمال محفوظ وشريف برهام نور والدكتور محمد ابراهيم أبو العينين وواصل علاء الدين (أعضاء)

وحضور السيد المستشار/ السيد عبد الحميد عمارة (المفوض)

وحضور السيد/ رأفت محمد عبد الواحد (أمين السر)

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٩ لسنة ٨ قضائية «دستورية» بعد أن أحالت محكمة الفيوم الكلية ملف الدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٩٦ مدنى كلى الفيوم.

المرفوعة من

السيد/ محمدعبد الرحمن محمد حسن عمرو.

ضد

السيدة/ لوزة محمد صميدة شعبان

السيد/ رئيس الوزراء

الاجراءات

بتاريخ ٢٧ أبريل سنة ١٩٨٦ ورد إلى قلم الكتاب ملف الدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٦ مدنى كلى الفيوم بعد أن قررت محكمة الفيوم الابتدائية بجلسة ٢٧ مارس سنة ١٩٨٦ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى دستورية كل من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى وقرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ بمد نطاق سريان بعض أحكام القانون رقم ٤٩

لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر إلى قرية فيدمين بمحافظة الفيوم.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضيرالدعوى أودعت هيئة هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث أن الوقائع– على ما يبين من قرار الإحالة وسائر الأوراق– تتحصل فى أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٦ مدنى كلى الفيوم طالبا الحكم بإنهاء العلاقة الايجارية بينه وبين المدعى عليها عن المحل الكائن بقرية فيدمين وإذ تراءى لمحكمة الفيوم الابتدائية عدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧لسنة ١٩٨٢بمد سريان بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى قرية فيدمين، وقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فقد قررت بجلسة ٢٧ مارس سنة ١٩٨٦ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى مدى دستوريتها تأسيسا على ما أوردته فى أسباب قرارها من أن الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تجيز لوزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون كلها أو بعضها على القرى، وإذ كان قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ قد نقل هذا الاختصاص إلى المحافظين بمانص عليه فى الفقرة الثانية من مادته الأولى من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة « وزير الإسكان» أينما وردت فى

القوانين واللوائح المعمول بها فى المجالات الموضحة بهذا القرار ومن بينها تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فإن قرار رئيس الجمهورية المشار إليه وقرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ الصادر استنادا إليه يكونان قد عدلا من حكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حال أنهما لم يصدرا عن السلطة التشريعية مما يتضمن مخالفة لنص المادة ٨٦ من الدستور التى تقضى بأن يتولى مجلس الشعب سلطة التشريع.

وحيث أن هذه المحكمة سبق أن قضت بتاريخ ١٧ مايوم سنة ١٩٨٦ فى الدعويين رقمى ٥، ٣٧ لسنة ٥ قضائية دستورية، بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فيما تضمنه من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» الواردة بالفقرة الثانى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقد نشر هذان الحكمان بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٩ مايو سنة ١٩٨٦.

وحيث أن الأحكام الصادرة فى الدعاوى الدستورية—وهى بطبيعتها دعاوى عينية توجه الخصومة فيها إلى النصوص التشريعية المطعون عليها بعيب دستورى— تكون لها—وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة— حجية مطلقة بحيث لايقتصر أثرها على الخصوم فى الدعاوى التى صدرت فيها وإنما ينصرف هذا الأثر إلى الكافة وتلتزم بها جميع سلطات الدولة، سواء أكانت هذه الأحكام قد انتهت الى عدم دستورية النص التشريعى المطعون فيه أم إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس.

لما كان ذلك وكان المستهدف من هذه الدعوى هو الفصل فى مدى دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه وقد سبق لهذه المحكمة أن قضت بعدم دستوريتها

على ما سلف بيانه وكان قضاؤها هذا له حجية مطلقة حسمت الخصومة بشأن عدم دستورية هذا النص حسما قاطعا منعا من نظر أى طعن يثور من جديد بشأن فإن المصلحة فى الدعوى الماثلة بالنسبة للطعن عليه تكون منتفية وبالتالى يتعين الحكم بعدم قبولها.

وحيث أن الدعوى فى شقها الخاص بالطعن على قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه قد استوفت أوضاعها القانونية.

وحيث أن الأصل أن السلطة التنفيذية لاتتولى التشريع، وإنما يقوم اختصاصها أساسا على إعمال القوانين وإحكام تنفيذها، غير أنه استثناء من هذا الأصل وتحقيقا لتعاون السلطات وتساندها، فقد عهد الدستور إليها فى حالات محددة أعمالا تدخل فى نطاق الأعمال التشريعية ومن ذلك إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين فنصت المادة ١٤٤ من الدستور على أن «يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره فى إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه ومؤدى هذا النص أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التى تختص بإصدار اللوائح التنفيذية فقصرها على رئيس الجمهورية أو من يفوضه فى ذلك أو من يعينه القانون لإصدارها، بحيث يمتنع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستورى وإلا وقع عمله اللائحى مخالفا لنص المادة ١٤٤ المشار إليها، كما أنه متى عهد القانون إلى جهة معينة بإصدار القرارات اللازمة لتنفيذه استقل من عينه القانون دون غيره باصدارها.

وحيث أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حددت بعض نصوصه الأحكام التى يتوقف تنفيذها على صدور قرار وزير الإسكان والتعمير ومن بينها ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من

أنه «يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام (الباب الأول منه) كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لاينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى.....» وطبقا لهذا النص واعمالا للمادة ١٤٤ من الدستور- على ما تقدم بيانه- يكون وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، ويكون قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ بوصفه لائحة تنفيذية لهذا القانون، إذ نص على مد نطاق سريان مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الى قرية فيدمين بمحافظة الفيوم، قد صدر مشوبا بعيب دستورى لصدوره من سلطة غير مختصة بإصداره بالمخالفة لحكم المادة ١٤٤ من الدستور، الأمر الذى يتعين معه الحكم بعدم دستوريته.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم قبول الدعوى بالنسبة للطعن بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى.

ثانياً: بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ لسنة ١٩٨٢ .

أمين السر　　　　　　رئيس المحكمة

وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية- العدد٢٥ بتاريخ٢٠ يونية سنة ١٩٨٧ .

١٧- آثار القضاء الصادر من المحكمة الدستورية العليا:

تنص المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة

الدستورية العليا على أن «أحكام المحكمة فى الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللكافة.

وتنشر الأحكام والقرارات المشار إليها فى الفقرة السابقة فى الجريدة الرسمية وبغير مصروفات خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ صدورها.

ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم ..... الخ».

ومفاد ما تقدم أن الأحكام الصادرة فى الدعاوى الدستورية- وهى بطبيعتها دعاوى عينية[1] توجه الخصومة فيها إلى النصوص التشريعية المطعون عليها بعيب دستورى- تكون لها حجية مطلقة بحيث لايقتصر أثرها على الخصوم فى الدعاوى التى صدرت فيها. وإنما ينصرف هذا الأثر إلى الكافة وتلتزم بها جميع سلطات الدولة. سواء أكانت هذه الأحكام قد انتهت إلى عدم دستورية النص التشريعى المطعون فيه أم إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس.

وبالبناء على ما تقدم، يكون للحكمين سالفى الذكر حجية مطلقة على الكافة، بحيث يجوز لكل ذى مصلحة أن يحاج خصمه بهذين الحكمين دون استصدار حكم بعدم الدستورية، بل لاتقبل دعواه بعدم الدستورية تأسيسا على هذه الحجية المطلقة.

وتثبت الحجية للحكم الصادر فى القضية رقم ٥ لسنة ٥ القضائية «دستورية» اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره أى من ١٩٨٦/٥/٣٠ وللحكم الصادر فى القضية رقم ٩ لسنة ٨ قضائية «دستورية» اعتبار من اليوم التالى لتاريخ نشره أى من ١٩٨٧/٦/٢١.

---

(١) المحكمة الدستورية العليا فى الدعوى ٣٣ لسنة ٩ق دستورية جلسة ١٩٨٨/٣/٦- الدعوى ١٣ لسنة ١١ق دستورية- جلسة ١٩٨٩/١١/٤.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العيا «وتناول القانون أثر الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة فنص على عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم، وهو نص ورد فى بعض القوانين المقارنة واستقر الفقه والقضاء على أن مؤداه هو عدم تطبيق النص ليس فى المستقبل فحسب وإنما بالنسبة إلى الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم دستورية النص، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعى الحقوق والمراكز التى تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى أو بانقضاء مدة تقادم».

(أنظر فى التفصيل بند ٢٣٤)

ولما كانت حجية الأحكام الصادرة فى الدعاوى الدستورية تقتصر على النص أو القانون الذى صدرت بشأنه ولو كانت هناك نصوص أو قوانين أخرى مشابهة لها، فإن الحكم الصادر بعدم دستورية القرار الصادر من محافظ الفيوم بمد نطاق سريان مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى قرية فيدمين لايسرى على القرارات الصادرة منه بشأن قرى أخرى، كما لايسرى الحكم المذكور والحكم الآخر على القرارات الصادرة من باقى المحافظين بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى.

وعلى ذلك فيما عدا النطاق المتقدم المنصوص عليه بالحكمين يتعين على كل ذى مصلحة- إذا أراد ألا يحاج- بالقرارات الأخرى الصادرة من المحافظين أن يستصدر حكما من المحكمة الدستورية العليا بذلك على الوجه الذى رسمه القانون[١] .

(أنظر أيضا الجزء الثالث شرح المادة ٥١)

(١) وكنا قد ذهبنا فى الطبعة الأولى من مؤلفنا «إيجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق» سنة ١٩٨٠ وكذا بالطبعات السابقة لهذه الموسوعة الى أن قرارات المحافظين الصادرة استنادا الى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥ لسنة ١٩٧٩ وإلى=

....

القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ مشوبة بعيب عدم الاختصاص وباطلة وقد أخذت بهذا الرأى وزارة الإسكان، فلما يمض على ظهور مؤلف «الشقق المفروشة وتبادل الشقق» بضعة شهور حتى أصدر السيد وزير الإسكان والتعمير القرار رقم ٢٦ لسنة ١٩٨٠ (المنشور بالوقائع المصرية- العدد ٦٩ فى ١٩٨٠/٣/٢٣) بسريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى التابعة لمحافظة الغربية وهى:

دفرة- ميت حبيش البحرية- فيشا سليم «مركز طنطا» الجعفرية- كفر كلاالباب (مركز السنطة)- الراهبين- أبو صير بنا- الناصرية - بنا أبو صير (مركز سمنود)- نهطاوى- سندبسط (مركز زفتى)- الدلجمون (مركز كفر الزيات)، على أن يسرى القرار ابتداء من تاريخ نشره، والقرى المذكورة تشمل جميع القرى التى أصدر السيد محافظ الغربية قرارات بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون عليها، والبادى من المذكرة الإيضاحية لقرار وزير الإسكان أن هذا القرار صدر بناء على طلب السيد محافظ الغربية وهو مايفصح عن أن السيد المحافظ قد اقتنع بعدم شرعية قراراته بسريان أحكام الباب الأول من القانون على القرى المذكورة ثم أصدر السيد وزير التعمير والدولة للإسكان بعد ذلك القرار رقم ١٥٤ لسنة ١٩٨١ (المنشور بالوقائع المصرية- العدد ١١٩ فى ١٩٨١/٥/٢١) بسريان أحكام الباب الأول من القانون على قرى:

العزيزية- كفر الغنيمى- بنى قريش- شلشمون- قرى ملامس وخاصة قرى الولجا مركز منيا القمح- بنايوس- كفر الحمام- مشتول القاضى- شيبة النكارية- شرويدة- كفر محمد حسن- العصلوجى- شوبك بسطة- هرية رزنة مركز الزقازيق- إنشاص الرمل مركز بلبيس- كفر إبراش مركز مشتول السوق. على أن يسرى القرار ابتداء من تاريخ نشره ويدخل فى هذه القرى جميع القرى الصادرة بها قرارات محافظ الشرقية رقم ١٠٠ لسنة ١٩٧٩- ٢٤٤ لسنة ١٩٧٩- ٣١٢ لسنة ١٩٧٩- ٨٧ لسنة ١٩٨٠- ٢٥٦ لسنة ١٩٨٠- ٣١٤ لسنة ١٩٨٠. وهذه القرى واردة فى بند ١٥ هامش (جـ)- وقد أيدنا الفقه بعد ذلك فى هذا الرأى (سليمان مرقس جـ١ ص٤١ بند (١٥) من الهامش- العطار فى شرح أحكام الإيجار فى التقنين المدنى وتشريعات إيجار الأماكن الطبعة الثانية ص٣٨- محمد عبد المجيد مرعى- التعليق على قانون=

وضع الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها الكائنة بالقرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها:

= إيجار الأماكن طبعة ١٩٨٣ ص ١٣٣ وما بعدها- كما ذهبنا فى الطبعتين الثالثة والرابعة من هذه الموسوعة جـ١ سنة ١٩٨٧، سنة ١٩٨٩ على التوالى إلى أن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ منعدم، كما أن القرارات الصادرة من المحافظين بناء عليه منعدمة بدورها ولايجوز للمحاكم التعويل عليها. (راجع فى التفصيل الطبعة الثالثة ص ٣٧ وما بعدها- الطبعة الرابعة ص٣٧ وما بعدها).

وقد سارت محكمة النقض فى اتجاهنا السابق وقضت بأن القرارات الصادرة من المحافظين ورؤساء الوحدات المحلية تعتبر صادرة من سلطة غير مختصة ولا أثر لها (طعن رقم ٢١٦٤ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢(غير منشور)- طعن رقم ٧٣٥ لسنة ٥٤ جلسة ١٩٨٩/١/٢٩) فقد ذهب الحكم الأول إلى أن:

«لما كان ذلك، وكان من المقرر أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد حدد فى بعض نصوصه الأحكام التى يتوقف تنفيذها على صدور قرار من وزير الإسكان والتعمير ، ومن بينها ما نصت عليهاالفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه «ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول منه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة......» مما يكون معه وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة لحكم تلك الفقرة من ذلك القانون وبالتالى يكون قرار محافظ الدقهلية بمد سريان أحكام القانون المشار إليه على قرية بنى عبيد مركز دكرنس الكائنة بها العين المؤجرة قد صدر من سلطة غير مختصة بإصداره ومن ثم فلا أثر له فى تحديد أجرة هذه العين ويضحى عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٨/٢/١ بما تضمنه من تحديد أجرة تلك العين بواقع ستة جنيها شهريا اتفاقا جديدا تلاقت فيه إرادة طرفيه على هذه الأجرة مقابل قيام المطعون ضده المؤجر بتغيير سقف الدكان محل الإيجار وجعله من الأسمنت المسلح على ما يبين من عقد الصلح المؤرخ ١٩٧٨/٢/١٢».

١٨- أولا : في القوانين السابقة علي القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

نصت المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن: «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار إليه فى المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية.

ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها، وأجرة شهر يوليو سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية أو أجرة المثل فى تلك الشهور مضافا إلى الأجرة النسبة المئوية المبينة فى المادة الرابعة من هذا القانون».

ومفاد هذا النص أنه مد نطاق سريان أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية، الواقعة فى المدن والقرى التى لم ينص عليها بالجدول سالف الذكر والقرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام القانون عليها بعد تعديل المادة الأولى من القانون بالقرار بقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢، ومن ثم فإنه يسرى على عقود إيجار هذه الأماكن حكم الامتداد القانونى للإيجار، كما تخضع هذه العقود للتحديد القانونى للأجرة ولكنه تحديد خاص أوردته الفقرة الثانية من المادة، فلا تحسب أجرتها على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر طبقا للمادة الرابعة من القانون.

وقد حدا المشرع إلى ذلك رغبته فى تيسير القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه المصالح بتدبير أماكن لها بأجور مناسبة مراعاة للصالح العام.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «مفاد نص المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، سريان جميع أحكامه على الأماكن المبينة به بكافة ما اشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ومن بينها تلك المتعلقة بتحديد الأجرة، وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص من تحديد أجرة تلك المبانى وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها.

وإذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقرية......... مركز......، وأنها كانت فى دور الإنشاء فى ١٩٥٨/١٢/٢ حتى تم إعدادها وتأجيرها لمديرية التربية والتعليم بالدقهلية لاستغلالها كمدرسة بتاريخ ١٩٥٩/٦/٢٣ ومن ثم فإن أجرتها تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإذ تنص المادة (٥) مكرر من القانون المذكور مضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على أن «.......» كما تنص المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على أن «.......» مما مؤداه خضوع أجرة عين النزاع للتخفيض المقرر بهذين القانونين، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون وتأويله يكون على غير أساس».

(طعن رقم ٩٤٤ لسنة ٤٥ق جلسة ١٣يناير ١٩٧٩ ذات المبدأ طعن رقم ١٠١٠ لسنة ٤٥ق- جلسة ١٩٧٩/٤/٢٨- طعنان ٣١، ٣٩٦ لسنة ٤٨ق- جلسة ١٩٧٩/٥/٢٣- طعن رقم ٧ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/٤/٢٦)

٢- «النص فى المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على أنه تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة

بالجدول المشار إليه فى المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية. ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى مصالح الحكومة وفروعها أو أجرة المثل فى تلك الشهور مضافا إليها النسبة المئوية فى المادة الرابعة من هذا القانون، يدل على سريان جميع أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تلك الأماكن بكافة ما اشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر، ومن بينها المتعلقة بتحديد الأجرة، وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص على تحديد أجرة تلك المبانى وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها. وإذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقرية طوه مركز المنيا وأنها كانت فى طور الإنشاء فى ١٩٥٨/٤/٥ حتى تم إعدادها وتأجيرها لمديرية التربية والتعليم بالمنيا لاستغلالها كمدرسة بتاريخ ١٩٥٩/١/١٠ ومن ثم فإن أجرتها تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له. ولايغير من هذا النظر أن يكون المبنى قد أنشىء طبقا لمواصفات خاصة ليفى بالغرض الذى استؤجر من أجله، وهو استغلاله كمدرسة، إذ أن هذه المواصفات لاتخرجه عن نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ سالف الذكر، ذلك أن النص فى المادة الرابعة من هذا القانون على أنه «لايجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى... فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية: ٢٥٪ من الأجرة المستحقة، وفى المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على أنه «تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك

من الأغراض والتى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وفقا لما يأتى.....». وفى المادة الثانية من ذات القانون على أنه وفى حالة المساكن المستقلة والمبانى ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ فى الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية- علاوة على قيمة المبانى- قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء». وفى المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه «تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية:......» وفى المادة ١١ من ذات القانون على أنه « .... وفى حالة المساكن المستقلة والمبانى ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات فيؤخذ فى الاعتبار عند تقرير أجرة هذه الأبنية.....» كل ذلك يدل على أن المشرع لم يستثن المبانى ذات الصبغة الخاصة، والتى تنشأ طبقا لمواصفات معينة لتستغل كمدارس أو مستشفيات أو محاكم أو أندية أو غير ذلك من الأغراض من أحكام قوانين إيجار الأماكن، وإنما أخضعها لأحكام هذه القوانين، ومن ثم فإنها تخضع لأحكام تحديد الأجرة المحددة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له والمعمول بها حتى الآن طبقا للمادة ٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ٣٥٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٣/٤/٧)

٣- «النص فى المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار إليه بالمادة الأولى اذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها... ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ ....، أو أجرة المثل....» يدل- وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة- على سريان جميع أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تلك الأماكن بكافة ما اشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين

المؤجر والمستأجر ومن بينها المتعلقة بتحديد الأجرة وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص من تحديد أجرة تلك المبانى وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها» .

(طعن رقم ١٢٨٠ لسنة ٤٨ق جلسة ٥ يناير سنة ١٩٨٤)

ولما صدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والذى لم يدمج بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يتضمن نصا مماثلا للنص الوارد بالقانون الأخير فترتب على ذلك قصر سريان أحكامه على المناطق المذكورة بالمادة ٦ مكررا منه المضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

« لئن كان القانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار المساكن قد صدر خلوا من نص يحدد نطاق سريانه من حيث المكان، الإ أن المشرع تدارك هذا الأمر بإصدار القانون ١٣٣ سنة ١٩٦٣ بتعديل القانون السالف فأضاف إليه المادة السادسة مكرر التى تقضى بسريان أحكامه على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ وعلى القرى التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ، وبذلك أصبح النطاق المكانى لتطبيق أحكام القانون المذكور محكوما بنص خاص، ولما كان القانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ لم يتضمن نصا بسريان أحكامه على الأماكن المؤجرة لصالح الحكومة وفروعها ، على غرار ما تقضى به المادة ١٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان القانون المذكور لم يدمج فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بل احتفظ بكيان مستقل بما لامحل معه لإعمال المادة ١٤ من القانون الأخير، ومن ثم فإن الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها لاتخضع لأحكامه الإ إذا كانت كائنة فى النطاق المكانى المحدد لسريانه» .

(طعن رقم ١٠٣٧ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/٥/٢٨)

أما القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فقد نصت المادة الأولى منه فى فقرتها الأخيرة على أن: «تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكى العربى فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق»، ومن ثم فقد أخضع هذا القانون الأماكن المذكورة بالنص للأحكام الواردة بالفصل الثالث فقط من الباب الأول وهى الخاصة بالتزامات المؤجر والمستأجر، ومن بينها حق المؤجر فى البقاء بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد، ولكن هذه الأماكن تظل بمنأى عن حكم التحديد القانون للأجرة المنصوص عليه فى الفصل الثانى من الباب الأول وتضحى أجرتها طليقة من أى قيد.

والنص قاصر على الأماكن الكائنة بالقرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بسريان أحكام الباب الأول عليها دون المناطق السكنية الأخرى. لأن هذا النص استثناء من الأصل الذى يقضى بعدم سريان أحكام الفصل الثالث من الباب الأول بل أحكام الباب الأول كلها على الأماكن الكائنة خارج عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون الإدارة المحلية والقرى والمناطق السكنية التى لاينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليها، والتى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان الباب الأول كله أو بعضه عليها، ومن ثم فلا ينبغى التوسع فى الاستثناء ومده إلى المناطق السكنية المشار إليها.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن- المنطبق على واقعة النزاع والمقابلة لنص المادتين ١ و ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧- يدل على أنه وإن كان الأصل فى الأماكن

الواقعة بالقرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان أنها لاتخضع للتشريعات الاستثنائية أيا كان مستأجرها إلا أن المشرع شاء إخضاعها لها متى كان المستأجر إحدى المصالح الحكومية أو فروعها أو أحد المجالس المحلية أو الهيئات والمؤسسات العامة حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه الأشخاص المعنوية العامة بتدبير أماكن لها بأجور معتدلة مراعاة للصالح العام مما مفاده سريان أحكامها كافة على هذه الأماكن بكل ما تشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك اعتبارا من تاريخ نشوء العلاقة الإيجارية مع إحدى تلك الجهات ومؤدى ذلك أنه لامحل لإعمال القواعد الخاصة بتحديد أجرة الأماكن أو تخفيضها متى كانت صادرة قبل نشأة العلاقة الإيجارية مع إحدى الجهات المذكورة تحقيقا لاستقرار المعاملات وعدم تزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل خضوع الأماكن المذكورة لأحكام التشريعات الاستثنائية ولذلك فقد حرص المشرع على النص فى المادة الأولى المشار إليها على ألا يكون لقرار وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكام القانون على بعض القرى أى أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره».

(طعن رقم ٢٠١٩ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/٥/٣١)

٢- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى أنشىء العقار محل النزاع وتم شغله فى ظله على أن "فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها

على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لاينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه ولايكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره وتسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكى العربى فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق" يدل على أن الأماكن المنشأة فى القرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق بمد نطاق سريان أحكام القانون كلها أو بعضها عليها وإن كانت لاتخضع أصلاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية إلا أن المشرع أخضعها إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الإشتراكى العربى- لأحكام الفصل الثالث من الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهى التى تتعلق بالتزامات المؤجر والمستأجر والامتداد القانونى وأسباب الإخلاء، ومن ثم فإن ما تضمنه الفصل الثانى من القانون سالف البيان فى شأن تقدير وتحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه فإن المشرع لم ير تطبيقها على أجرة الأماكن المنشأة فى القرى والمؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها فى القرى والمؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها وباقى الجهات المشار إليها بالفقرة الثالثة من نص المادة الأولى ومن ثم فإن أجرة هذه الأماكن تنطبق بشأنها القواعد العامة فى القانون المدنى والتى تقضى بأن الأصل أن الأجرة يحددها المتعاقدان عملاً بنص المادة ٥٦٢ من القانون المدنى ولامحل للقول بأن أجرة هذه الأماكن يتم تحديدها وفقاً لأحكام أى من القوانين السابقة إستناداً لما نصت عليه المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من استمرار العمل الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقوانين السابقة على هذا القانون لما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة من أن لكل من قوانين الإيجارات الاستثنائية مجال محدد لانطباقه من حيث تحديد

أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه لما كان ذلك وكان الثابت فى الأوراق أنه قد تم الاتفاق بين الطرفين على تحديد أجرة المدرسة المؤجرة بقرية السلاطنة بواقع ٣٥ شهرياً بموجب محضر ممارسة مؤرخ ١٩٧٧/٥/٣ وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بزيادة الأجرة سالفة البيان على ما انتهى إليه تقرير الخبير فى الدعوى المستعجلة رقم ٢٨١ لسنة ١٩٨٠ مستعجل فاقوس تطبيقاً لأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حال أن الأجرة الاتفاقية هى الواجب الإعمال عملاً بأحكام القانون المدنى فإن يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يوجبه نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن».

(الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٣)

١٩- ثانيا: فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لم يتضمن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصا مماثلا للمادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ولم تتضمن المذكرة الإيضاحية للقانون أو تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب تبرير ا لذلك.

وقد ترتب على ذلك أن أصبحت الأماكن المشار إليها بمنأى عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن، وخاضعة لأحكام القانون المدنى.

وإنما يثور البحث فى حكم الأماكن الؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها فى ظل القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، بعد أن أغفل القانون الحالى النص الذى ورد بشأنها فى القانونين المذكورين.

وفى هذا الصدد يتعين الرجوع إلى نص المادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أن «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار

الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق كل منها» . ذلك أن مفاد هذا النص أن الأماكن المؤجرة فى ظل القانونين رقمى ١٢١لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تظل خاضعة لقواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها فى هذين القانونين، دون أحكام الامتداد القانونى للإيجار، وبالترتيب على ذلك فإن مفاد هذا النص أن الأماكن المؤجرة فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تظل محكومة بقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ١٤ من القانون، أما الأماكن المؤجرة فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فتظل كما كانت بمنأى عن حكم التحديد القانونى للأجرة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«لئن كان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نص فى الفقرة الأولى من المادة الرابعة عشر على أنه «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار إليه فى المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية ولئن كان القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد سار على ذات النهج فنص فى الفقرة الأخيرة من المادة الأولى على أن «وتسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة... فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من

وزير الإسكان والمرافق» إلا أن القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ قد جاء خلوا من نص مماثل، وإذ كان ما جاء بالقانونين ١٢١ سنة ٤٧، ٥٢ سنة ١٩٦٩ بهذا الشأن إن هو إلا استثناء من الأصل المقرر فى قوانين إيجار الأماكن عامة من عدم تطبيق أحكامها إلا فى النطاق المكانى الذى تحدده، وكانت المادة ٤٧ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ قد ألغت القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها إعمالا لصريح المادة ٤٣ منه وكان القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ قد نص فى المادة ٨٦ منه على إلغاء القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ وكل حكم يخالف أحكامه عدا تلك المتعلقة بالأجرة عملا بنص المادة التاسعة منه، فإن مؤدى ما تقدم أن عقود إيجار الأماكن الكائنة خارج النطاق المكانى لقوانين إيجار الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو للمجالس المحلية أو الهيئات والمؤسسات العامة وإن كانت قد خضعت للامتداد القانونى إعمالا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بعده للقانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ فقد انحسر عنها هذا الامتداد منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ سنة ٧٧ الذى ألغى ما كان ينص عليه القانونان السابقان فى هذا الشأن».

(طعن رقم ٩٩١ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/٤/٢)

الأماكن التى تلحق بالأراضى الفضاء

هناك بعض الأماكن تلحق بالأراضى الفضاء، ولاتسرى عليها أيضا أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن وهى:

٢٠- أولاً: الأماكن المشغولة بغير عقد الإيجار:

لاتسرى أحكام الباب الأول من القانون إلا على الأماكن المشغولة أو التى تشغل مستقبلا بمقتضى عقد إيجار[١]. وهذا واضح من عنوان القانون وهو

---

(١) طنطا الابتدائية فى ١٩٧٩/٣/١٢ الدعوى ١٩٧٨/٥٤٧٢ مدنى.

«فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر»، ومما ورد بنص المادة الأولى من أنه: «فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره.... الخ»، غير أنه إذا كان المكان معدا للسكنى وليس مؤجرا فإن أحكام الباب الأول تسرى عليه فقط فيما يختص بوجوب تقدير أجرته وذلك لمواجهة حالات المساكن التى يقطنها أصحابها، فتقدر أجرتها عند بدء شغلها بهم(١).

ويستوى لخضوع المكان لأحكام الباب الأول أن يكون مؤجره هو المالك أوصاحب حق انتفاع أو مستأجر أصلى أجر المكان من باطنه، أو حتى مجرد حائز عن طريق الاغتصاب(٢).

---

(١) ولئن كان نص المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (المقابل للنص الحالى) قد استعمل عبارة «الأماكن وأجزاء الأماكن على أختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض» بدلا من عبارة «الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض» التى استعملها النص الحالى والنص المقابل من القانون الملغى فإن ذلك لايدل على أن القانون الحالى والسابق يسريان على المكان بمجرد إعداده للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض، وقد أفصحت عن ذلك اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الشعب عند نظر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عندما قالت فى تقريرها: «إنها وضعت وصف المعدة للسكنى بدل المؤجرة ليتسق الحكم مع مقصود المشرع من تقدير قيمة إيجارية لكل مكان يعد للسكنى أو لغيرها من الأغراض ولو لم يكن مؤجرا، لتواجه به حالات المساكن التى يقطنها أصحابها، فتقدر أجرتها عند بدء شغلها بهم، ولا يرجأ أمر تقدير أجرتها للمستقبل لما يترتب على ذلك من أضرار قد يتعذر تداركها مستقبلا أو قد تختل فيها قواعد الربط على الأسس التى أرادها المشرع»، وهذا الحكم لايسرى بالنسبة للأماكن الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(٢) السنهورى جـ٦ ص٩٠١ الهامش.

والعبرة فى وجود عقد إيجار ليست بتسمية العقد إيجارا وإنما بحقيقة الواقع، فإذا كانت أركان الإيجار غير متوافرة فى العقد فإنه ينأى عن الخضوع لأحكام الباب المذكور[١]، ويمكن القول بأنه كلما كان شغل العين بالمجان فإنه لاتسرى عليها أحكام الباب الأول لأن الأجرة ركن أساسى فى عقد الإيجار.

ويكفى لاستبعاد أحكام الباب المشار إليه أن تنفى المحكمة أن العلاقة بين شاغل المكان ومالكه هى علاقة مؤجر بمستأجر، دون حاجة إلى وصف العقد وتكييفه[٢].

ويترتب على وجوب وجود عقد إيجار لكى يخضع المكان للباب الأول من القانون عدم خضوع الأماكن التالية لهذا الباب:

(أ) الأماكن المشغولة بطريق الغصب:

ومثل ذلك أن يشغل الشخص المكان دون سند كالمغتصب، ويأخذ ذات الحكم المستأجر الذى يضع يده على العين المؤجرة بعد أن حكم نهائيا بإخلائه من العين المؤجرة أو بعد تفاسخه عن الإيجار، أو بعد تحقق شرط فاسخ صريح، أو المستأجر بموجب عقد إيجار صورى.

(ب) الأماكن المشغولة بموجب عقد إيجار باطل:

ومثل ذلك أن يصدر العقد من صبى غير مميز أو مجنون أو معتوه أو يكون العقد قابلا للإبطال لصدوره من صبى مميز أو سفيه أو ذى غفلة غير مأذون لأى منهم بإدارة أمواله.

---

(١) مرقس جـ١ ص ١٠٣- الدكتور فاضل حبشى: الامتداد القانونى لعقود الإيجار سنة ١٩٦٢ ص ٢٨٥.

(٢) سمير تناغو فى عقد الإيجار ص٣٣٢- نقض طعن ١٨١ لسنة ١٧ق- جلسة ١٩٤٩/١٢/٢٨.

(جـ) الأماكن المشغولة بموجب عقد إيجار غير نافذ فى حق المالك:

ومثل ذلك أن يصدر عقد الإيجار ممن لايملك أكثر من نصف الأنصبة فى الشيوع، إذ العقد يعتبر غير نافذ فى حق باقى الملاك إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا[١]، أو أن يصدر الإيجار من غير المالك أو ممن ليس له حق التعامل فى منفعة الشيء المؤجر، إذ أنه وان كان صحيحا بين طرفيه إلا أنه غير نافذ فى حق صاحب الحق فى التأجير إلا بالإجازة[٢].

(د) الأماكن المشغولة بموجب سند غير عقد الإيجار:

ومثل ذلك المكان المشغول على أساس عقد عارية، أو على أساس عقد تبرع، كتبرع المالك بالسكنى إلى زوج ابنته[٣]، والمكان الذى يشغله البائع بناء على احتفاظه بمنفعة العين لمدة معينة، والمكان الذى يشغله المشترى بناء على عقد شراء مسجل أو غير مسجل، أو إذا كان مشترى المكان يدفع ثمنه مقسطا ويسمى كل قسط أجرة مع اشتراط أن تؤول ملكية العين إليه بعد دفع الأقساط دون مقابل أو بمقابل زهيد، إذ تعتبر هذه العلاقة بيعا وإن سميت إيجارا.

٢١- ثانيا: الأموال العامة:

من المسلم به أن الأموال العامة ولو أنها لايجوز التصرف فيها فإنه يجوز إعطاء منفعتها إلى شخص فى مقابل جعل معين بموجب ترخيص. وهذا الترخيص لايكون بموجب عقد إيجار مدنى بل بموجب عقد إدارى تجرى

---

(١) نقض طعن رقم ٢٣٨ لسنة ٤٤ق- جلسة ١٩٧٨/٢/١.

(٢) نقض طعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٦ق- جلسة ١٩٧٩/١/١٠- المستشار مصطفى زعزوع البحث المشار إليه ص ١٦٦ وما بعدها.

(٣) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٢.

عليه أحكام القانون الإدارى. ويمكن القول- على حد تعبير المحكمة الإدارية العليا كما سيلى فى البند التالى- أنه ترخيص يصطبغ بصبغة العقد الادارى. ويكون مقابل الانتفاع ليس أجرة بل رسوما تدفع فى مقابل رخصة يحصل عليها المنتفع فلا تخضع للحد الأقصى للأجرة الذى فرضه القانون، كما لايجوز للمنتفع التمسك بأحكام الامتداد القانونى للإيجار، بل يجوز للجهة الإدارية المرخصة إخراجه فى أى وقت ولو قبل انقضاء مدة الترخيص متى اقتضت المصلحة العامة ذلك[1].

ومن أمثلة الترخيص الإدارى: الترخيص بالانتفاع بأرصفة الطرق أو بالكباين المقامة على شواطىء البحار أو باستغلال الأسواق العامة أو مقاصف السكك الحديدية أو مقاصف الكليات الجامعية.

وطبقا للمادة ١/٨٧ مدنى تعتبر أموالا عامة، العقارات والمنقولات التى للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، والتى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون (أو مرسوم) أو قرار من الوزير المختص.

وعلى ذلك فإن الأموال المملوكة للأفراد لاتكتسب صفة الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل للمنفعة العامة إلا إذا كانت قد انتقلت إلى ملكية الدولة بإحدى طرق كسب الملكية المنصوص عليها فى القانون المدنى ثم خصصت بعد ذلك للمنفعة العامة.

وطبقا للمادة ٨٨ مدنى تفقد الأموال العامة صفتها العامة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وينتهى التخصيص بمقتضى قانون (أو مرسوم) أو

---

(١) السنهورى ص ٨٩٣ ومابعدها- مرعى ص ١٣٥ وما بعدها وراجع فى الفرق بين الترخيص الذى يعتبر قرارا إداريا، والترخيص الذى يصطبغ بصبغة العقد الإدارى حكم المحكمة الادارية العليا بتاريخ ١٩٦٦/١١/٢٦ المنشور بالبند التالى- وراجع أيضا الدكتور سليمان الطماوى الأسس العامة للعقود الإدارية الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٤، ص ١٤٢ ومابعدها.

قرار من الوزير المختص أو بالفعل، أو بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة.

٢٢- احكام القضاء في هذا الشأن:

(أ) قضاء محكمة النقض:

١- «العبرة فى تكييف العقد وتحديد حقوق طرفيه هى بما تضمنه هذا العقد وما حواه من النصوص، فإذا وصف عقد استغلال مقصف إحدى محطات السكك الحديدية بأنه عقد إيجار، وكان يتضح من مجموع نصوصه وما فرضه من التزامات أن المصلحة المتعاقدة لم تكن تنشد استغلال محل للتجارة، وإنما تبغى من وراء ذلك أولا وبالذات تحقيق مصلحة عامة هى خدمة المسافرين فى قطاراتها بتوفير ما يحتاجون إليه فى أسفارهم من طعام وشراب بأسعار معتدلة، فإنه لايجوز اعتبار هذا العقد أنه عقد إيجار بل التزام بأداء خدمة عامة..... الخ».

(طعن رقم ٢٠٣ لسنة ٢٢ق جلسة ١٩٥٥/١١/١٠)

٢- «الميادين العامة تعتبر طبقا لنص المادة ٧٨ من القانون المدنى من أملاك الدولة العامة، وتصرف الإدارة فيها وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- لايكون إلا على سبيل الترخيص وهو مؤقت يبيح للسلطة المرخصة دواما ولدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه أو الرجوع فيه ولو قبل حلول أجله، وكل ذلك من الأعمال الإدارية التى يحكمها القانون العام ولا ولاية للمحاكم فى شأنها، ولاتخضع للقانون الخاص».

(طعن رقم ٤٦١ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧١/٤/٨)

٣- «من المقرر فى قضاء محكمة النقض، أن تصرف السلطة الإدارية فى

الأموال العامة لانتفاع الأفراد بها لايكون إلا على سبيل الترخيص، وهذا يعتبر بذاته، وبطبيعته مؤقتا، وغير ملزم للسلطة العامة التى لها دائما لدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه، والرجوع فيه قبل حلول أجله، ثم هو- عدا ذلك- خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه، وإعطاء الترخيص ورفضه والرجوع فيه، كل أولئك أعمال إدارية، يحكمها القانون العام، وكون الترخيص يصرف مقابل رسم يدفع لايخرجه عن طبيعته تلك، ولايجعله عقد إيجار» .

(طعن رقم ٢٠٢ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٢/٣/٢٤)

٤- «الأسواق العامة التى تقيمها الدولة أو الأشخاص العامة الأخرى وبحكم تخصيصها للمنفعة العامة تعتبر من الأموال العامة، وتصرف السلطة الإدارية فى هذه الأموال- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- لايكون إلا على سبيل الترخيص، والترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائما لدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول أجله، وكل أولئك من الأعمال الادارية التى يحكمها القانون العام، وتخرج عن ولاية المحاكم العادية لتدخل فى اختصاص جهة القضاء الإدارى طبقا لقانون مجلس الدولة» .

(طعن رقم ٤٠٥ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٣/٢/٨- ذات المبدأ طعن رقم ٣٤٦ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٥/٦/٢٦)

٥- «تصرف السلطة الإدارية فى أملاك الدولة العامة لايكون إلا على سبيل الترخيص والترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسطة المرخصة التى لها دائما لدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول أجله وكل أولئك من الأعمال الإدارية التى يحكمها القانون العام وتخرج عن ولاية المحاكم العادية لتدخل فى اختصاص جهة القضاء الإدارى طبقا لقانون مجلس الدولة» .

(طعن رقم ٣٨٧ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٩- أيضا طعن رقم ١٤٩٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٥)

٦- «قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الأموال التى تصبح من الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل لمنفعة عامة هى الأموال التى تكون مملوكة أصلا للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، وذلك عملا بالمادة ٩ من القانون المدنى القديم والمادة ٨٧ من القانون المدنى الحالى ومن ثم لاتكتسب الأموال الأخرى المملوكة للأفراد أو الأوقاف صفة الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل للمنفعة العامة إلا إذا كانت قد انتقلت إلى ملكية الدولة بإحدى طرق كسب الملكية المنصوص عليها فى القانون المدنى ثم خصصت بعد ذلك للمنفعة العامة، أو كانت من المحلات المخصصة للعبادة أو البر والإحسان بشرط قيام الحكومة بإدارتها أو بصرف ما يلزم لصيانتها..... الخ» .

(طعن رقم ١٣٧٢ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/١١/١٩- طعن رقم ٤٨٦ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨١/١٢/٣١)

٧- «لما كان النص فى المادة ٨٨ من القانون المدنى على أنه (تفقد الأموال العامة صفتها بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وينتهى التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة فإن مؤدى ذلك أن الأموال العامة لاتفقد صفتها إلا بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة وهذا الانتهاء ما دام لم يصدر به قانون أو قرار فإنه لايتحقق إلا بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة بمعنى أن ينقطع بالفعل وعلى وجه مستمر استعمالها لهذا الغرض وزوال معالم تخصيصها للمنفعة العامة وانتهاء التخصيص بالفعل يجب أن يكون واضحا لايحتمل لبسا. لما كان ذلك وكان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن أراضى الآثار باعتبارها من الأموال العامة لايجوز تملكها بوضع اليد مهما طالت مدته إلا إذا كان وضع اليد عليها قد حصل بعد انتهاء التخصيص للمنفعة العامة وفقدانها صفة المال العام فقدانا تاما وكان مجرد

سكوت مصلحة الآثار عن إقامة الغير بناء على أراضى الآثار لايؤدى إلى زوال التخصيص.....الخ» .

(طعن رقم ٤ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٤/٥/٨)

٨- « الترخيص بشغل وحدات مبنى الهيئة العامة لميناء الاسكندرية بمحطة الركاب البحرية- عدم اعتباره عقد إيجار- مؤداه- عدم اختصاص لجان تحديد الأجرة بتقدير القيمة الإيجارية لتلك الوحدات» .

(طعن رقم ١٥٩٧ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٧)

٩- «... من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الترخيص بشغل العقار لايرد إلا على الأموال العامة للدولة أو للشخص الاعتبارى العام، كما أنه يلزم لاعتبار العقد إداريا أن تكون الدولة أو أحد الأشخاص العامة طرفا فيه ويحتوى على شروط استثنائية غير مألوفة فى العقود المدنية التى تنظمها قواعد القانون الخاص علاوة على أن يكون متصلا بمرفق عام اتصالا يتحقق به معنى المشاركة فى تسييره..... الأوراق قد خلت مما يفيد أن العقار الواقع به المسكن محل النزاع هو من الأموال العامة التى خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار وزارى للمنفعة العامة أو أن العقد المتعلق بهذا المسكن يتصل بتسيير مرفق عام كما يتضمن شروطا استثنائية غير مألوفة فى العقود المدنية..... الانتفاع به نظير مقابل محدد يكون خاضعا لأحكام القانون الخاص باعتبار أنه من الأموال الخاصة للدولة» .

(طعن رقم ١٤٠٠ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٨٨/١٢/٧ غير منشور- ذات المبدأ: طعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٥٤ق- جلسة ١٩٨٨/١٢/٢١ غير منشور- طعن رقم ٣٥٦ لسنة ٥٢- جلسة ١٩٨٨/١١/٢٣ غير منشور- طعن رقم ١٥٩٧ لسنة ٥٠ق- جلسة ١٩٨٨/١١/٢٧)

١٠- « الأموال العامة فى القانون المدنى. ماهيتها. المادة ٨٧ مدنى

الشواطىء تعد من قبيل الأموال العامة. اعتبار الترخيص بها من الأعمال الإدارية».

(طعن رقم ٢٤٢٣ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٩/١/٣٠)

١١- «الترخيص فى استعمال قطعة أرض بشاطىء محافظة بورسعيد وتحديد مقابل للانتفاع بها. اعتباره من الأعمال الإدارية اختصاص القضاء الإدارى بنظر المنازعة بشأنه دون المحاكم العادية».

(طعن رقم ٢٤٢٣ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٩/١/٣٠)

١٢- «تخصيص الوحدة المحلية لجزء من تخصيص الطريق العام لانتفاع المطعون ضدهم وإقامتهم أكشاك مبنية عليه. منازعتهم جهة الإدارة فى تقدير مقابل الانتفاع اعتبارها منازعة إدارية انعقاد الاختصاص بنظرها لجهة القضاء الإدارى. المواد ٨٧ مدنى، ١٥، ١٧ق لسنة ١٩٧٣، ١٠ق ٤٩ لسنة ١٩٧٥ انتهاء الحكم المطعون فيه إلى تكييف العلاقة بينهما بأنها علاقة إيجارية تخضع للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون القانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٥٦ خطأ».

(طعن رقم ٦١٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧)

١٣- «تصرف السلطة الإدارية فى الأموال العامة لانتفاع الأفراد بها. لايكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت ومقابل رسم لا أجرة .عدم خضوع هذا الرسم لقواعد تحديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن. علة ذلك العبرة فى تكييف العلاقة التى تربط جهة الإدارة بالمنتفع بالمال العام بحقيقة الواقع وحكم القانون مادام العقد متعلقا بمال عام واستهدفت تلك الجهة تحقيق مصلحة عامة».

(طعن رقم ١٦١٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧)

١٤- «الانتفاع بالأموال العامة. لايكون إلا بترخيص ومقابل رسم تحدده

السلطة العامة. اعتبار الترخيص من الأعمال الإدارية. أثره. خروجه عن ولاية القضاء العادى. علة ذلك» .

(طعن رقم ١٩٥٨ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٢)

١٥- الأسواق التى تخصصها الدولة أو الأشخاص العامة للنفع العام. اعتبارها من الأموال العامة تصرف السلطة الإدارية فيها لايكون إلا على سبيل الترخيص ومقابل رسم لا أجرة. اعتبار الترخيص من الأعمال الإدارية. خروجه عن ولاية المحاكم العادية» .

(طعن رقم ٣٦٢ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢٠)

(طعن رقم ٣٦٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٦/٨)

١٦- «الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والمخصصة لانتفاع الأفراد بها. أموال عامة تصرف السلطة الإدارية فيها لايكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت .هذا الترخيص من الأعمال الإدارية يحكمها القانون العام ولايخضع للقانون الخاص أو القيود التى تفرضها قوانين إيجار الأماكن» .

(طعن رقم ١٩٧١ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٧/٦)

١٧- «تصرف السلطة الإدارية فى المال العام لانتفاع الأفراد به. سبيله الترخيص المؤقت مقابل رسم لا أجرة ، منح الترخيص ورفضه والرجوع فيه من الأعمال الإدارية. خضوعه لأحكام القانون العام» .

(طعن رقم ١٦٤٨ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٦/٤/١١)

(طعن رقم ٤٣٦ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٨)

(ب) قضاء المحكمة الإدارية العليا:

«إن الترخيص للأفراد بالانتفاع بجزء من المال العام يختلف فى مداه

وفيما يخوله للأفراد من حقوق على المال بحسب ما إذا كان هذا الانتفاع عاديا أو غير عادى ويكون الانتفاع عاديا إذا كان متفقا مع الغرض الأصلى الذى خصص له المال العام كالترخيص بشغل الطريق العام والجبانات وأراضى الأسواق العامة وما يخصص من شاطىء البحر لإقامة الكبائن والشاليهات ويكون الانتفاع غير عادى إذا لم يكن متفقا مع الغرض الأصلى الذى خصص المال من أجله كما هو الشأن بالنسبة .... ففى الانتفاع غير العادى يكون الترخيص للأفراد باستعمال جزء من المال العام من قبيل الأعمال الإدارية المبنية على مجرد التسامح ويكون الاختصاص بمنحه عادة لجهات الشرطة وتتمتع الإدارة بالنسبة إلى هذا النوع من الانتفاع بسلطة تقديرية واسعة فيكون لها إلغاء الترخيص فى أى وقت بحسب ماتراه متفقا مع المصلحة العامة، باعتبار أن المال لم يخصص فى الأصل لمثل هذا النوع من الانتفاع وأن الترخيص باستعماله على خلاف هذا الأصل عارض وموقوت بطبيعته ومن ثم قابلا للإلغاء أو التعديل فى أى وقت لداعى المصلحة العامة أما إذا كان المال قد أعد بطبيعته لينتفع به الأفراد انتفاعا خاصا بصفة مستمرة وبشروط معينة فإن الترخيص به يتم من الجهة الادارية المنوط بها الإشراف على المال العام ويصطبغ الترخيص فى هذه الحالة بصبغة العقد الإدارى وتحكمه الشروط الواردة فيه والقواعد القانونية التى تنظم هذا النوع من الانتفاع وهى ترتب للمنتفع على المال العام حقوقا تختلف فى مداها وقوتها بحسب طبيعة الانتفاع وطبيعة المال المقررة عليه على أنها فى جملتها تتسم بطابع من الاستقرار فى نطاق المدة المحددة فى الترخيص أما إذا لم تكن ثمة مدة محددة فإن هذه الحقوق تبقى ما بقى المال مخصصا للنفع العام وبشرط أن يقوم المنتفع بالوفاء بالالتزامات الملقاة على عاتقه وتلتزم الإدارة باحترام حقوق المرخص له فى الانتفاع فلا يسوغ لها إلغاء الترخيص كليا أو جزئيا طالما كان المنتفع قائما بتنفيذ التزاماته وذلك ما لم تقم اعتبارات متعلقة

بالمصلحة العامة تقتضى إنهاء تخصيص المال لهذا النوع من الانتفاع ودون إخلال بما للجهة الإدارية من حقوق فى اتخاذ الإجراءات التى تكفل صيانة الأمن والنظام ولو تعارض ذلك مع مصلحة المنتفعين وجلى أن ترتيب هذه الحقوق لصالح المنتفعين بالنسبة إلى هذا النوع من الانتفاع مرده إلى أن الانتفاع فى هذه الحالة يكون متفقا مع ما خصص له المال العام فيتحقق النفع العام عن طريق تحقق النفع الخاص».

(طعن رقم ١٣٦٢ لسنة ١٠ق جلسة ١٩٦٦/١١/٢٦)

٢٣- شروط اعتبار العلاقة ترخيصا إداريا لا إيجارا:

يشترط لاعتبار العلاقة القائمة عن المكان مجرد ترخيص إدارى وليست إيجارا يخضع لقانون إيجار الأماكن، أن يتوافر فى السند الموصوف بأنه ترخيص أو عقد إدارى، أركان العقد الإدارى، وهذه الأركان هى:

(أ) أن تكون جهة الإدارة طرفا فى التعاقد بوصفها سلطة عامة:

والمقصود بجهة الإدارة، الدولة وما إليها من الأشخاص الاعتبارية العامة، وهى كل الأشخاص فى مجال القانون العام، سواء كانت أشخاصا عامة إقليمية أم أشخاصا عامة مصلحية أم مرفقية أو مهنية ومثل الأشخاص المهنية نقابات الأطباء والمهندسين والمحامين..... الخ.

إنما لاتعتبر أشخاصا عامة الشركات العامة أى شركات القطاع العام، ذلك أن الغرض الأساسى منها ممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو زراعى أو تعاونى أو مالى، ولها ميزانية مستقلة على نمط الميزانيات التجارية وتؤول إلى هذه الشركات بحسب الأصل أرباحها كما تتحمل بالخسارة.

وتطبيقا لذلك لم تعتبر محكمة النقض العقد المبرم بين (شركة المعمورة للإسكان والتعمير) وهى إحدى شركات القطاع العام عن استغلال (كافتريا) أسفل مجموعة (كبائن الكرنك) بشاطىء المعمورة، عقدا إداريا لأن ذلك لايعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة.

فقد قضت بأن:

«وحيث أن النعى مردود، ذلك أنه لما كانت الشركة الطاعنة من شركات القطاع العام– على ما سلف بيانه فى الرد على الدفع المبدى من النيابة العامة بعدم قبول الطعن– وكان نشاطها فى قيامها على مرفق التعمير والإنشاءات السياحية بالمعمورة لايعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة، وكان يتعين لاعتبار العقد إداريا أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه وأن تتسم بالطابع المميز للعقود الإدارية من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذه بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط غير مألوفة فى القانون الخاص، ومن ثم فإن العقود التى تبرمها الشركة الطاعنة مع غير أشخاص القانون العام لاتعتبر من قبيل العقود الإدارية. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وانتهى إلى أن العقد المبرم بين الشركة الطاعنة والمطعون عليها لايعتبر من العقود الإدارية تأسيسا على أن الإدارة بوصفها سلطة عامة ليست طرفا فيه، فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ولايعيبه عدم رده على دفاع الشركة الطاعنة من أن التعاقد وارد على مال عام أو أن العقد المتنازع فيه يتضمن شروطا استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص إذ ليس حتما على الحكم أن يتتبع الخصوم فى مختلف مناحى أقوالهم وحججهم ويرد استقلالا على كل حجة أو قول أثاره طالما أنه أقام قضاءه على ما يكفى لحمله.... الخ».

(طعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٢/٨)[١]

---

(١) وعكس ذلك المحكمة الادارية العليا بتاريخ ١٩٨٠/٦/٢١ فى الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٢٠ق إذ ذهبت الى أن:

«ومن حيث أنه يبين من العرض المتقدم أن الكازينو مثار المنازعة مقام فى منطقة الشاطىء المعتبرة من المنافع العامة والمقصور حق استغلالها على الشركة الطاعنة (شركة المعمورة للإسكان والتعمير) استنادا إلى البند ٣٠ من العقد المؤرخ ١٩٥٤/١١/٩ السالف ذكره ومن ثم يكون التصريح للمطعون ضده =

وقد أيدت المحكمة الدستورية العليا هذا القضاء إذ جرت فى قضائها على أن شركات القطاع العام تعد من أشخاص القانون الخاص «على سبيل المثال: الطعن رقم ٦ لسنة ٤ق «تنازع» جلسة ١٩٨٤/١/٧- الطعن رقم ١١ لسنة واحد قضائية «تنازع» جلسة ١٩٨٠/٢/١٦».

(ب) أن يكون القصد من العقد تسيير مرفق عام أو إدارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه، لا أن يكون الغرض منه تحقيق ربح مالى:

وفى هذا قضت المحكمة الدستورية العليا بأن:

«يتعين لاعتبار العقد إداريا أن يكون أحد طرفيه شخصا معنويا عاما يتعاقد بوصفه سلطة عامة، وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه، وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الإدارية وهو انتهاج أسلوب القانون العام فيما تتضمه هذه العقود من شروط استثنائية بالنسبة إلى روابط القانون الخاص».

(القضية رقم ٧ لسنة واحد قضائية «تنازع» جلسة ١٩٨٠/١/١٩)

وقضت محكمة النقض بأن:

«العقد الادارى هو العقد الذى يبرمه أحد أشخاص القانون العام بقصد

= بالانتفاع بالكازينو المذكور قد تم من الشركة الطاعنة بوصفها نائبة عن الدولة فى إدارة واستغلال مرفق الشاطىء بالتحديد الوارد فى البند ٤٠ المشار إليه، وبالتالى تتوافر فى هذا التصريح مقومات العقد الإدارى باعتباره صادرا من جهة نائبة عن الدولة ولكونه متصلا بنشاط مرفق الشاطىء ولأنه كما سبق البيان قد تضمن شروطا غير مألوفة فى نطاق القانون الخاص لعل أبرزها ما تضمنه البندان ٢٢و ٢٤ من لائحة شروط ترخيص شغل الكازينوهات والمحلات التجارية بشاطىء المعمورة والتى اعتبرت أحكامها جزءا لايتجزأ من العقد الإدارى المذكور».

إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وأن يتصل بالمرفق العام ويحقق غرضا من أغراضه، مع الأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه بتضمين العقد شروطا استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص».

(طعن رقم ٥٠ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧١/١١/١٦- ذات المبدأ طعن رقم ٤٢ لسنة ٣١ق جلسة ١٩٦٥/١١/١١)

وقضت المحكمة الإدارية العليا بأن:

« إن العقد الإدارى هو العقد الذى يبرمه شخص معنوى من أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وأن تظهر نيته فى الأخذ بأسلوب القانون العام وذلك بتضمين العقد شرطا أو شروطا غير مألوفة فى عقود القانون الخاص».

(طعن رقم ٥٧٦ لسنة ١١ق جلسة ١٩٦٧/١٢/٣٠)

وقد توسعت المحكمة الإدارية العليا فى **هذا الشرط بالنسبة لعقود الانتفاع بالمال العام، فذهبت إلى أن :**

«غنى عن البيان أن العقد الذى يكون محله الانتفاع بمال عام هو بطبيعته من العقود التى تخضع لأحكام القانون العام، لأنها توافق طبيعة المال العام لاتصالها الوثيق بمقتضيات النفع العام» (١٩٦٢/٣/٣١ السنة٧ ص ٣٥٣ مشار إليه بمؤلف الطماوى الأسس العامة للعقود الادارية ص ١٤٧).

(جـ) أن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص:

وهذه الشروط تخول جهة الإدارة سلطة واسعة فى تنفيذ العقد أو تعديل أحكامه أو إنهائه[1]. أنظر الأحكام المنشورة بالبند السابق».

---

(١) المحكمة العليا الدعوى رقم ٦ لسنة ٧ق «تنازع» ١٩٧٧/٢/٥.

٢٤- العقارات التي تنشئها الجهات الحكومية والوحدات المحلية لإسكان بعض الأفراد لاتعتبر مشغولة بموجب ترخيص أو عقد إداري:

رأينا في البند السابق أن الأموال العامة هى العقارات والمنقولات التى تملكها الدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والتى تكون مخصصة لمنفعة عامة، فمعيار التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة. وبالبناء على ذلك فإن المساكن التى تنشئها الجهات الحكومية كوزارة الإسكان ووزارة الأوقاف والوحدات المحلية كالمحافظات والمدن والقرى لتأجيرها إلى الأهالى لاتعتبر أموالا عامة لإنها ليست مخصصة مباشرة لمنفعة عامة بل مملوكة لها ملكية خاصة ومؤجرة إلى أشخاص ينتفعون بها شخصيا بناء على عقود إيجار خاصة، ولاينال من ذلك أن يكون مستأجروها من طائفة العاملين بالحكومة، أو أن توصف عقود الإيجار بأنها تراخيص إدارية.

وعلى ذلك فإن العلاقة بين المنتفعين والجهات الحكومية المؤجرة لها تقوم على أساس تعاقدى ينأى عن نطاق العقود الإدارية وتخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن أو القانون المدنى بحسب الأحوال[١].

ونعرض فيما يلى لأحكام القضاء وفتوى لمجلس الدولة فى هذا الشأن.

١- قضاء المحكمة العليا:

«العقارات التى تنشئها مجالس المدن لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة الإسكان لاتعتبر أموالا عامة فى حكم المادة ٨٧ من القانون المدنى، ذلك أن الأموال العامة طبقا لهذا النص هى العقارات والمنقولات التى للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة التى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار من الوزير المختص، فمعيار التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة، وهذا التخصيص لايتوافر

(١) من هذا الرأى مرقس جـ١ ص ٨٩.

بالنسبة لهذه العقارات، ذلك أن هذه المبانى مخصصة لفئة معينة محدودة من المواطنين بقصد تخفيف أزمة المساكن، ومن ثم تدخل فى الملكية الخاصة لمجلس المدينة، كذلك فإن العلاقة بين المنتفعين بها ومجلس المدينة تقوم على أساس تعاقدى، وهذا التعاقد لايتسم بمميزات وخصائص العقود الإدارية. إذ يتعين لاعتبار العقد إداريا أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه وأن يتميز بانتهاج أسلوب القانون العام فيما يتضمنه من شروط استثنائية غير مألوفة فى روابط القانون الخاص. وهذه الخصائص لاتتوافر فى العقود المحررة بين مجلس المدينة والمنتفعين بهذه المبانى أما الشروط غير المألوفة المنصوص عليها فى هذه العقود فضلا عن أنها لاتكفى وحدها لاعتبار العلاقة عقدا إداريا مع تخلف الخصيصتين الأخريتين المميزتين للعقود الإدارية آنفة الذكر، فإن تلك الشروط مألوفة مع نوع خاصة من العقود المدنية وهى عقود الإذعان، وقد نظمها القانون المدنى بنصوص تكفل دفع أضرارها عن الطرف الضعيف فى التعاقد.

ومن ثم فإن هذه العقود تكون من قبيل عقود الإيجار التى يطبق فى شأنها قواعد القانون الخاص، ولايغير من هذا النظر ما وصفت به هذه العلاقة فى العقود بأنها تراخيص إذ العبرة فى هذا الشأن بحقيقة العلاقة وفقا للتكييف الصحيح».

(القضية رقم ١٢ لسنة ٤ق تنازع جلسة ١٩٧٦/٤/٣)

٢- قضاء محكمة النقض:

«وحيث أنه لما كان الحكم المستأنف قد أقام قضاءه برفض الدفع بعدم الاختصاص الولائى على قوله «إن العبرة فى تكييف الاتفاقات ليست بالوصف الذى يخلعه عليها المتعاقدان وإنما العبرة بمضمون الاتفاق وبالقصد المشترك لطرفيه وقد نص فى البند الثانى من العقد موضوع الدعوى على أن

يشغل المدعى المطعون عليه المسكن نظير عشرة جنيهات شهريا مقابل انتفاعه به ومن ثم يكون هذا العقد عقد إيجار ينطبق عليه التعريف الوارد فى المادة ٥٥٨ مدنى وأن عقد الإيجار قد يكون مدنيا وقد يكون إداريا وليس يكفى لاعتبار العقد اداريا أن تكون الإدارة طرفا فيه، أو أن يكون قد حوى شروطا استثنائية غير مألوفة فى مجال القانون الخاص وإنما يشترط لاعتباره كذلك أن يتصل بمرفق عام سواء بتسييره أو إدارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه، وأنه لم ينص فى العقد المبرم بين الطرفين على أن المدعى إنما خول له الانتفاع بالمسكن تبعا لوظيفته، وواضح أن هذا المسكن ليس ملحقا بمرفق الصحة الذى كان موظفا فيه، وأن مساكن مجلس المدينة لايقتصر شغلها على العاملين فى الحكومة أو القطاع العام، والعقود المتعلقة بهذه الأماكن لاتتصل بمرفق عام وتسرى عليها كافة القواعد الآمرة التى تضمنتها قوانين الإيجارات، وقد نصت المادة الأولى من القرار التفسيرى التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٥ على أنه يسرى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢- فى شأن تحديد إيجار الأماكن- على المبانى المملوكة للحكومة والهيئات العامة ومجالس المحافظات والمدن التى تؤجرها. ولما تقدم يكون البادى أن العقد المبرم بين الطرفين إنما هو عقد إيجار مدنى، ومن ثم يكون الدفع المبدى من المدعى عليه الأول الطاعن الأول فى غير محله، ويتعين إعمالا للأثر القانونى المترتب على هذا العقد إجابة المدعى إلى طلباته، وكان الحكم المطعون فيه الذى أيد هذا الحكم وأحال إلى أسبابه قد أضاف إلى ذلك قوله «إن هذا المسكن ليس مرفقا عاما أو ملحقا بمرفق عام بطريق التبعية أو التخصيص، كما أن مجلس المدينة لم يهدف من العقد تحقيق مصلحة عامة، ذلك أنه وإن كان هدفه من إنشاء تلك المساكن مصلحة عامة كما يذهب فى دفاعه إلا أن تلك المصلحة لم تكن هدف التعاقد إذ لا يهدف العقد إلا إلى تحقيق مصلحة خاصة لفرد مقابل مبلغ يتقاضاه مجلس المدينة، ومتى كان ذلك، فإن قضاء الحكم المستأنف

لايكون منطويا على إلغاء أمر إدارى متى كان البادى من الأوراق أن جهة الإدارة قد تعدت السلطة المخولة لها واتخذت إجراء لايتفق مع القانون مما يهدر الحصانة الممنوحة للأمر الإدارى ويكون ما قام به المستأنفان- الطاعنان- إن هو إلا عمل عدوانى يختص القضاء بمحو أثره، وكان يبين من ذلك أن الحكم المطعون فيه قد كيف العلاقة بين طرفى هذه الدعوى بأنها علاقة إيجارية من علاقات القانون الخاص التى تخضع لأحكام عقد الإيجار فى القانون المدنى بصفة عامة ولم يعتبرها ترخيصا أو عقدا إداريا، وأشار إلى أنه لايغير من هذا النظر وصف المحرر الذى ارتبط به الطرفان بأنه ترخيص، طالما أنه لم يثبت لدى المحكمة من الأوراق التى قدمها إليها الطاعنان أن المسكن مثار النزاع هو من الأموال العامة التى خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار وزارى للمنفعة العامة، أو أن العقد المتعلق بذلك المسكن يتصل بتسيير مرفق عام أو يحقق غرضا من أغراضه. ولما كان من المقرر أن الترخيص بشغل العقار لايرد إلا على الأموال العامة للدولة أو للشخص الاعتبارى العام،وكان يلزم لاعتبار العقد إداريا أن تكون الدولة أو ما إليها من الأشخاص العامة طرفا فيه، وأن يحتوى على شروط استثنائية غير مألوفة فى العقود المدنية التى تنظمها قواعد القانون الخاص علاوة على أن يكون- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- متصلا بمرفق عام اتصالا يتحقق به معنى المشاركة فى تسييره. لما كان ذلك، وكان ما قرره الحكم المطعون فيه- مما سلفت الإشارة إليه- مستمدا من أوراق الدعوى ولا خطأ فيه قانونا، فإن الحكم إذ اعتبر القرار الصادر بإنهاء عقد الإيجار المبرم بين المطعون عليه وبين الطاعن الثانى بالإرادة المنفردة لهذا الأخير، إجراء مخالفا لأحكام القانون الذى يحمى المستأجر من إنهاء العقد الذى يستأجر بمقتضاه مسكنا بناء على رغبة المؤجر إلا لأسباب محددة ليس من بينها تغيير وظيفة المستأجر، ومن ثم لايعتبر قرارا إداريا محصنا من مساس المحاكم العادية به- وقفا أو إلغاء- فإنه لايكون قد خالف القانون أو

أخطأ فى تطبيقه فى مسألة اختصاص متعلق بولاية المحاكم ويكون الطعن فيه بطريق النقض غير جائز».

(طعن رقم ٤٠٨ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٣/٥/٨)

٣- فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة:

«لما كان من المسلم به أن الترخيص الإدارى بالانتفاع بمال مملوك للدولة لايرد إلا على الأموال العامة، وهى المخصصة لخدمة الجمهور مباشرة ولخدمة مرفق عام، ويكون الغرض من الترخيص فى هذه الأحوال تمكين المرخص له بشروط معينة من الانتفاع بالمال العام انتفاعا خاصا يغاير انتفاع الكافة.

ومن حيث أن العقارات التى تنشئها مجالس المدن لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة المساكن لاتعتبر- طبقا لما ذهبت إليه المحكمة العليا فى الدعوى رقم ١٢ لسنة ٤ق (تنازع) بجلسة ١٩٧٦/٤/٣ أموالا عامة فى حكم المالة (٨٧) من القانون المدنى، وأنها تدخل فى الملكية الخاصة لمجلس المدينة، ومن ثم فإن الخصائص السابق ذكرها بشأن الترخيص الإدارى غير متوافرة فى شأن انتفاع الأفراد بالعقارات السكنية التى تبيعها الهيئات المحلية وغيرها بقصد المساهمة فى تخفيف أزمة السكن، وعليه تكون العلاقة فى هذا المجال علاقة تعاقدية إيجارية وليست ترخيصا إداريا. ولايغير من هذا النظر ما وصفت به العلاقة فى العقود المشار إليها بأنها تراخيص، إذ أن العبرة فى هذا الشأن بحقيقة العلافة وفقا للتكييف القانونى الصحيح.

ومن حيث أنه يؤيد هذا القرار التفسيران رقما ١ لسنة ١٩٦٥، ٢ لسنة ١٩٧٢ الصادران من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ حيث يقضى القرار الأول بأن يسرى القانون المشار إليه على المساكن المملوكة للحكومة والهيئات والمؤسسات العامة بمجالس المحافظات والمدن التى تؤجرها، ويقضى القرار الثانى بعدم سريان هذا القانون على المساكن

المملوكة للحكومة والهيئات العامة ومجالس المحافظات والمدن المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم- ومن ثم فإن المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والمخصصة لسكنى العاملين فى هذه المرافق تعتبر بحكم تبعيتها للمرافق العامة وتخصيصها لسكنى العاملين من الأموال العامة التى يجرى الانتفاع بها طبقا لقواعد القانون العام بطريق الترخيص أو بمقتضى عقد إدارى، أما ما عدا ذلك من المساكن المملوكة للجهات المذكورة ملكية خاصة فتسرى عليها- طبقا للقرار رقم ١ المشار إليه- قواعد إيجار الأماكن باعتبار أن العلاقة التى تقوم بين هذه الجهات والمنتفعين بهذه المبانى علاقة إيجارية.

لذا انتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى اعتبار الترخيص الصادر من مجلس مدينة المحلة- فى غير المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت والمخصصة لسكنى العاملين بقصد انتظام العمل فى هذه المرافق- عقد إيجار تحكمه قواعد قوانين العلاقة بين المالك والمستأجر».

(جلسة ١٥ يونية ١٩٨٣- ملف رقم ٥/٣/١٤)

٤- قضاء محكمة القضاء الإدارى (دائرة الاسكندرية):

«ومن حيث أن المنازعة موضوع هذه الدعوى تستبين من تكييف العلاقة بين المدعى والجهة المدعى عليها، فهى علاقة بين مالك مسكن وبين المنتفع به إذ أن المستفاد من صحيفة الدعوى أن المدعى يستأجر شقة بالمساكن الاقتصادية بمدينة كوم حمادة المملوكة لمشروع عمال التراحيل وأنه قام بتنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد وكما جاء فى رد الجهة المدعى عليها أن المدعى يستأجر من الوحدة المحلية لمركز كوم حمادة شقة سكنية بموجب ترخيص مؤرخ ١٩٦٩/٩/١، ومن ثم تكون العلاقة بين المدعى والجهة المدعى عليها هى علاقة تعاقدية ولايغير من هذا النظر وصف العلاقة التى ارتبطت بها الجهة المدعى عليها مع المدعى بأنها ترخيص فالواقع أنها علاقة إيجارية عادية مادام المجلس المحلى المذكور لايملك المبنى المؤجر باعتباره من

الأموال العامة المخصصة للمنفعة العامة، وإنما يعتبر هذا المبنى من الأموال الخاصة بمجرد تخصيصه لسكنى الأفراد بمقابل وينظم العلاقة بين الإدارة والمنتفع العقد المبرم بينهما الذى يخضع لأحكام عقد الإيجار ومن حيث أن العلاقة بين المدعى والمدعى عليه هى علاقة تعاقدية، استند إليها ممثل الجهة المدعى عليها فى إصدار القرار المطعون فيه، وقد أصدره بوصفه القائم على إدارة المبنى المؤجر باعتباره من الأملاك الخاصة، ولايعد هذا القرار إفصاحا عن إرادة الجهة الإدارية الملزمة بمقتضى القوانين واللوائح حتى يمكن أن يتوفر فيه صفة القرار الإدارى، ومن ثم فإن هذا القرار لايعتبر قرارا إداريا ويخرج الطعن عليه بالإلغاء من اختصاص مجلس الدولة».

(الدعوى رقم ١١٠ لسنة ٣٦ق جلسة ٦ يناير ١٩٨٢)

٢٥- ثالثا: المنشآت الصناعية أو التجارية المقامة علي أراضي أو عقارات تعتبر ثانوية بالنسبة إلي هذه المنشآت:

تلحق بالأراضى الفضاء ولاتسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون الأراضى أو العقارات المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضى أو العقارات إذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت، لأن الإيجار يكون فى الواقع واردا بصفة أصلية على تلك المنشآت لاعلى الأراضى المقامة عليها، أو المبانى المقامة فيها[1]. ولاينال من ذلك أن تكون المبانى قدرت لها أجرة بواسطة لجان تقدير القيمة الإيجارية قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، لأن هذه اللجان كانت تختص بتقدير القيمة الإيجارية للمبنى فى ذاته بقطع النظر عن الغرض الذى يخصص به فيما بعد.

---

(١) مرعى ص ١٣٠- مرقس جـ١ ص ٦٩ ومابعدها- ويرى الدكتور السنهورى أن هذه المنشآت تعد مجموعة من المال ومن ثم فإن إيجارها يكون إيجار منقول ويخرج عن نطاق التشريعات الاستثنائية على هذا الأساس جـ٦ ص ٨٩٥ الهامش.

٢٦- العبرة في تحديد الغرض من الإجارة ليس بما ورد في العقد وإنما بما يستخلص من ظروف التعاقد وملابساته:

وفي هذا قضت محكمة النقض بأنه:

«وحيث أن هذا النعى مردود، ذلك لما كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أورد فى هذا الخصوص قوله « ومن حيث أن المحكمة تستظهر من عقدى الإيجار المؤرخين ١٥ أبريل وأول مايو سنة ١٩٤٨ ونصوصهما ومن ظروف وملابسات التعاقد خاصة وأن تاريخ تأجير الأدوات سابق على تاريخ تحرير عقد إيجار المخبز أن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المكان المبنى فى حد ذاته بل إن الغرض الأول منه هو استغلال ذات المخبز وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك مستفيدا بالموقف التجارى فإن المحكمة تستظهر أن عقد إيجار المخبز قد تم على أساس إيجار بالجدك ومن ثم فإن أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن لاتنطبق على هذا العقد وإنما تطبق قواعد الإيجار العامة الواردة بالقانون المدنى» ، وكان هذا الذى أورده الحكم يدخل فى حدود ما لمحكمة الموضوع من سلطة تقديرية فى استخلاص إرادة المتعاقدين من ظروف التعاقد وملابساته وهو استخلاص سائغ له سنده من الأوراق ذلك أن وصف العين المؤجرة فى العقد المبرم مع ورثة المطعون ضدهم بأنها مخبز عمومى واشتماله على شرط خاص بما لايجيز استعماله وقودا فى المخبز تلافيا لإنهاء الترخيص به أو غلقه والنص فى عقد إيجار بعض المنقولات والأدوات الموجودة به المبرم مع المطعون ضده الأول أحد من آلت إليهم ملكية المخبز بعد وفاة مؤجرته على وجوب استعمالها داخل المخبز وعدم نقلها منه مع تعهد المستأجر بتسليمها عند تركه إدارته فإن كل ذلك يمكن أن يعزز ما انتهى إليه الحكم من أن الغرض الأساسى من إجارة المخبز لم يكن المبنى فى حد ذاته وإنما ما اشتمل

عليه من عناصر معنوية باعتباره مخبزا عموميا له سمعته التجارية وعملاؤه وموقعه التجارى ويكون صحيحا ما انتهى إليه الحكم من أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن لاينطبق على عين النزاع..... الخ».

(طعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٢- لم ينشر)

وإذا ورد الإيجار على منشأة تجارية، قامت قرينة قضائية على أن المكان مجرد عنصر ثانوى وأن العناصر المعنوية هى محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد.

(نقض طعن رقم ٧٥٠ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٢/١/١٤)

٢٧- امثلة من قضاء النقض للمنشآت الصناعية او التجارية التى لايخضع إيجارها لأحكام الباب الأول من القانون:

(١) استئجار محلج:

«... وحيث أن هذا النعى مردود ذلك أنه يبين من الحكم الابتدائى والذى أخذ بأسباب الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه فى هذا الخصوص على ما يأتى: « ومن حيث أنه فيما يتعلق بالدفع بعدم قبول الدعوى لانعدام المصلحة فى رفعها على أساس أن عقد الايجار المؤرخ ٢٣ من فبراير سنة ١٩٥٠ يبقى قائما ما بقى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فمردود بأن المادة الأولى من القانون سالف الذكر نصت على أن تسرى أحكامه فيما عدا الأراضى الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض...» ومفاد ذلك أن هذا القانون لايسرى على الأراضى الفضاء وتلحق بالأراضى الفضاء الأراضى المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضى إذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت لأن الإيجار يكون فى الواقع واردا بصفة أصلية على تلك المنشآت. وأضاف الحكم المطعون فيه إلى ذلك: «إن إرادة المتعاقدين عند تأجير المحلج اتجهت بصفة جوهرية لا إلى بناء المحلج ولكن إلى ما اشتمل عليه البناء

من الأدوات والعدد والآلات التى بالمحلج إذ هى فى الواقع الغرض من عقد الإيجار وما اتجهت إليه نية وإرادة المؤجر والمستأجر»، ولما كان يبين من هذا الذى قرره الحكم أن محكمة الموضوع استخلصت فى حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلى من الإجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته وإنما ما اشتمل عليه من الأدوات والآلات التى بالمحلج فإنه إذ انتهى إلى أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لاينطبق على المحلج فإنه لايكون مخالفا للقانون ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسى من الإجارة ليس هوالمبنى ذاته، وإنما ما يشتمل عليه من أدوات وآلات المحلج وأن المبنى يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لايسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧».

(طعن رقم ٤١ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٧/٥/١٨)

(ب) استئجار مدبغة:

«..... ولما كان يبين من هذا الذى قرره الحكم أن محكمة الموضوع ردت ردا سائغا على دفاع الطاعنين المؤسس على أن عقد الايجار يشتمل على المبنى الذى يخضع لقانون إيجار الأماكن، وعلى أن الآلات لاتخضع له واستخلصت فى حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلى من الإجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من الأدوات والآلات التى بالمدبغة فإن الحكم اذ انتهى إلى أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لاينطبق على المدبغة فإنه لايكون مخالفا للقانون ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسى من الإجارة ليس هو المبتى ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات المدبغة وأن المبنى يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لايسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .... الخ».

(طعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧١/١٢/٢٨)

(جـ) استئجار دار سينما لعرض الأفلام والمسرحيات:

١- «إن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أنه قد ثبت من عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٣/١٠/٢٣ أن المستأنف (الطاعن) قد استأجر من الحارس دار سينما مصر بالسويس المعروفة بسينما حنفي الشتوى بقصد استعمالها دارا لعرض الأفلام السينمائية والعروض المسرحية، وليس له استعمالها لغير ذلك، وإلا انفسخ العقد بدون تنبيه أو إنذار، ولقد كانت مؤجرة من قبل للشركة الشرقية للسينما بالقاهرة وبذات الاسم وبأجرة مماثلة للأجرة المتفق عليها ولمدة خمس سنوات تبدأ من ١٩٥٦/٩/٢٢ ومن ثم فإن فى حرص الطرفين على النص فى العقد على اسم السينما وعلى حرمان المستأجر من استعمال المبانى فى غير الغرض المتفق عليه مما يقطع بأن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته بل استغلال اسم السينما التجارى الذى حرص الطرفان على إبرازه فى العقد، وما يحققه المستأجر من ربح من وراء الاستغلال، وإذ كان ذلك فإن أجرة السينما لاتخضع للتخفيض المنصوص عليه فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين الملحقة، ويبين من هذا الذى قرره الحكم أن محكمة الموضوع قد استخلصت من نصوص العقد وظروف الدعوى وملابساتها أن الغرض الأصلى من الإجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته، وإنما المنشأة بما لها من سمعة تجارية، ورتبت على ذلك قضاءها برفض طلب تخفيض أجرة المبنى وهو استخلاص موضوعى سائغ يكفى لحمل الحكم، ذلك أنه متى كان الغرض الأساسى من الإجارة ليس المبنى ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال الصناعى أو التجارى بحيث يعتبر المبنى عنصرا ثانويا بالنسبة لها فإن هذه الإجارة لاتخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المكملة له.....الخ».

(طعن رقم ٢٢٦ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٢/٤/٦)

٢- «المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، والمقومات المعنوية هى- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- عماد فكرته وأهم عناصره ولايلزم توافرها جميعها لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التى لاغنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل، والمبنى المنشأ عليه المتجر لايعدو أن يكون عنصرا من عناصره المادية، ومن ثم فان تأجيره بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية دون أن يكون الغرض الأساسى من الإجارة المبنى ذاته لايخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة فى القانون المدنى ولما كان ما أورده الحكم أنه استدل من ورود الإجارة على العين المؤجرة باعتبارها دارا للسينما عرفت باسم سينما اسبورتنج ومرخصا بإدارتها ومن وجود عملاء لها تكونوا على مدار السنوات السابقة على التأجير، على أن الاجارة تنصب على منشأة تجارية وهو استدلال سائغ، ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم لاستغلال العين المؤجرة دارا للسينما وإدارتها طيلة السنوات السابقة على الإيجار وتردد العملاء عليها خلالها يكسبها سمعة تجارية تتكون منها ومن المبنى وما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة تجارية فلا ينصب تأجيرها على مجرد المبنى وإنما على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل المبنى إحداها ومقومات معنوية يدخل فيها السمعة التجارية وحق الاتصال بالعملاء».

(طعن رقم ٨٣٥ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦)

(د) استئجار ماكينة طحين بها بعض الآلات:

٣- «لقاضى الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع من الدعوى، وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها وحسبه أن يبين الحقيقة التى اقتنع بها، وأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله، وكان الثابت من مدونات

الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على «أن عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٨/١٠/١ المبرم بين الطرفين قد انصب على محل «طحن» عبارة عن عنبر طحين وحجرة ماكينة ومخزن والمرافق الصحية، وهو مقام على أرض تبلغ مساحتها ستة قراريط ويشتمل على طاحونة السن أربعة قدم وعلى تروس بفرشها ومنخل بكسوته الحريرية وميزان طبلية بسنجة وسير إدارة الماكينة وفنطاسين للغاز وجنزير بلكنورجيد حمولة ٥ طن» وانتهى الحكم من ذلك إلى أن المبنى ليس إلا عنصر ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات وكان استخلاصه سائغا وله أصله الثابت فى الأوراق، فإن العقد لايخضع- وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض- لقوانين إيجار الأماكن ويكون الحكم قد أعمل صحيح القانون، ولا يغير من ذلك، أن يشترى الطاعن ماكينة للطحن من ماله الخاص، أو أن يقوم باستخراج الترخيص وإذن الادارة من الجهات الإدارية المختصة، إذ نص العقد فى بنده الرابع على أن يسترد الطاعن ماكينته وملحقاتها عند نهاية مدة التعاقد، مما يفيد أن المقصود من التعاقد الأدوات والآلات الأخرى المبينة بالعقد، والتى كانت وحدها الأساس فى تقويم الأجرة، وليس هناك ما يمنع أن يصرح المؤجر لنشاطه من الآلات، وأن يحصل على التراخيص اللازمة لإدارة المحل».

(طعن رقم ٨٤١ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

(هـ) استئجار مقهي بما اشتملت عليه من منقولات:

«...... لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن عقد الإيجار قد انصب على المقهى المتنازع عليه بما اشتمل عليه من منقولات مبينة بظهر العقد بأجرة يومية قدرها ثلاثون قرشا وخلص إلى أن الإيجار قد وقع على المقهى بما يحويه من عناصر مادية ومعنوية، ورتب على ذلك أن هذه الإجارة لاتخضع لقانون إيجار الأماكن ولايسرى عليها بالتالى الامتداد

القانونى، وكان البين من هذا الذى قرره الحكم أن المحكمة استخلصت فى حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين وظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلى من الإجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته وإنما المنشأة بما لها من عناصر مادية ومعنوية، وهو استخلاص موضوعى سائغ يكفى لحمل الحكم».

(طعن رقم ١٢٦٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨١/٢/٧)

٢٨- حالة الاتفاق على اجرة للمكان على حدة واجرة للمصنع او المتجر على حدة:

إذا اتفق على أجرة للمكان على حدة وأجرة للمصنع أو المتجر على حدة، فإننا لانكون بصدد عقد إيجار واحد بل بصدد عقدى إيجار: عقد وارد على المكان ويخضع لقانون إيجار الأماكن وعقد محله أشياء لاتدخل ضمن وصف الأماكن ولايخضع لهذا القانون[1].

٢٩- حالة الأماكن التي يراعي في تقدير أجرتها عوامل معنوية ومادية اخري لاتفوق اهمية المكان المؤجر:

قد يرد الإيجار بصفة أصلية على المكان ولكنه يشمل بعض العناصر

---

(١) السنهورى ص ٨٩٦ الهامش- الاسكندرية المختلطة فى ١٩٤٧/٤/٢٤- استئناف مختلط فى ١٩٤٤/٥/٢ المشار إليهما فى هامش المرجع السابق- وفى هذا المعنى مرقس جـ١ ص ١٢٠- وهناك رأى يذهب الى أن المكان فى هذه الحالة يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن الخاصة بالحد الأقصى للأجرة ولكنه لايخضع للأحكام الخاصة بالامتداد، لأن تبعية هذا العقد لإيجار الأشياء الأخرى تقتضى إنهاءه بانتهاء ذلك الإيجار (شنب ص١٦)، وهناك من يذهب إلى أنه حتى إذ كان ثمة عقد واحد للمكان والأشياء الأخرى معا دون تحديد لأجرة كل منهما فإنه يجوز للمستأجر طلب تخفيض الأجرة عن المكان وحده بعد تعيين ما يقابلها وفرزها عن بقية العناصر الأخرى (عصام الدين حواس فى شرح قانون إيجارات المساكن ص١١).

المادية والمعنوية الأخرى التى لاتفوق فى أهميتها المكان ذاته، بل يعتبر الإيجار واردا عليها بصورة ثانوية تبعية، ففى هذه الحالة تغلب أهمية المكان على أهمية هذه العناصر، ويعتبر الإيجار واردا على مكان يخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن.

فإذا كان الاتفاق على الأجرة مبينا به قيمة أجرة المكان على حدة وقيمة أجرة الأشياء الأخرى على حدة فإن المكان يأخذ حكم الصورة السالفة ويخضع للحد الأقصى للأجرة، أما إذا لم يتضمن الاتفاق تحديد الأجرة على هذا النحو فإنه يتعذر تطبيق حكم التحديد القانونى للأجرة لأن مقابل الأشياء الأخرى لايخضع لثمة حد أقصى وتحديدهما معا بمبلغ واحد يسمح للمؤجر عند محاولة فرز كل من المقابلين عن الآخر بتحديد مقابل الانتفاع بالأشياء الأخرى بقيمة الفرق بين الأجرة الإجمالية وبين الأجرة القانونية التى تحدد للمكان وحده فتكون النتيجة عدم المساس بالأجرة الاجمالية[١].

٣٠- قضاء المحاكم:

قضت محكمة طنطا الابتدائية بتاريخ ١٩٨٠/٢/٢٦- الدعوى رقم ٥٧٨ لسنة ١٩٧٩ (مدنى مستأنف مستعجل) بأنه:

«.... وحيث أنه لما كان ذلك، وكان البادى من ظاهر عقد إيجار الكافتيريا المؤرخ ١٩٧٤/٣/١٥ المبرم بين طرفى التداعى أنه تضمن تأجير المستأنف عليه الأول إلى المستأنف عقارا بشارع الجلاء بقسم ثانى طنطا عبارة عن كافتيريا بثلاثة أبواب كاملة المعدات تحوى المعدات والأدوات الموضحة بالعقد، مشاهرة ابتداء من ١٩٧٤/١/١ نظير إيجار شهرى للعين المؤجرة قدره ١١ جنيه، وإيجار شهرى للمنقولات الموضحة بالعقد قدره٥ جنيه، ومن ثم فإن الطرفين يكونان قد أبرما إجارة عن المكان على حدة وإجارة أخرى عن

---

(١) مرقس جـ١ ص ١٢٠ ومابعدها.

المعدات والأدوات الموجودة، وبالبناء على ذلك فإن المكان يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ولحكم الامتداد القانونى بالتالى.... الخ» .

٣١- حكم اشتمال عقد الايجار على مقابل عملية مالية أخري:

قد يشتمل عقد الإيجار على إيجار المكان ومقابل عملية مالية أخرى بين المؤجر والمستأجر، فإذا كان هناك تداخل بين إيجار المكان والعملية المالية بحيث لايمكن فصل إيجار المكان عن المقابل المالى للعملية الأخرى، فان أجرة المكان لاتخضع للتحديد القانونى للأجرة.

٣٢- قضاء النقض:

١- «...... حيث أن النعى فى شقة الأول غير سديد، ذلك أن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم انطباق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد استند فى ذلك- وعلى ما سلف البيان فى الرد على السبب السابق- إلى أن الاتفاق الذى تضمنه عقد الإيجار فى البند الحادى والعشرين منه يشمل أجرة المثل للمكان المؤجر كما يشمل مقابل عملية مالية أخرى خول المؤجر بمقتضاها المستأجر حق البناء بالأرض الفضاء الملحقة بالمبنى والتغيير فى شكله وإزالة مبان وأشجار وإقامة طابق علوى به إلى غير ذلك مما أثبته الخبير فى تقريره. وإذ يبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتبر هذه العناصر متداخلة بحيث يتعذر التفرقة بينها والفصل بين مقابل إيجار المبنى بالحالة التى كان عليها وقت التأجير ومقابل الانتفاع بهذه المزايا لأن أجرة المثل قد اختلطت اختلاطا لايمكن فصله عن المقابل المالى للمزايا المشار إليها طالما أن الطاعن لم يثبت أن تقدير الإيجار على النحو الوارد بالعقد قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧».

(طعن رقم ٢٩٢لسنة ٣٦ق- جلسة ١٩٧١/١/٢٦- أيضا طعن رقم ١٤٨ لسنة ٢٠ق جلسة ١٩٥٣/١/٢٩)

٢- «إذا كان البين أن الأجرة المتفق عليها تشمل أجرة المثل للمكان المؤجر كما تشمل مقابل مزايا أخر خولها المؤجر للمستأجر ولها كيانها المنفصل عن الانتفاع العادى بالمكان المؤجر، وأن أجرة المثل قد اختلطت بالمقابل المالى للمزايا آنفة الذكر اختلاطا يتعذر معه الفصل بينهما طالما أن المطعون عليه لم يذهب إلى أن تقديم هذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون، وكان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة فإن مقابل هذه المزايا يبقى غير خاضع لقوانين تحديد الأجرة، فإذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه الخدمات وجب إعمال اتفاقهما مالم يثبت أن القصد به هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير، لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الخبير قد حدد أجرة الجراج وفق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بمبلغ ١ جنيه، ٦٥٠ مليم واطرح الحكم هذا التقدير لما تبين من وجود خدمات ومزايا تقتضى تحديد الأجرة بمبلغ ثلاثة جنيهات على سند من أن أسعار هذه الخدمات فى ارتفاع مستمر، متجافيا عن الاتفاق عن هذا الخصوص وهو شريعة المتعاقدين، ودون أن يدلل على أن هناك تحايلا على أحكام القانون يسوغ له سلطة التقدير، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم ٦٢٤ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/١/٧)

٣- «اشتمال الإيجار على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين مقابل إيجار المكان فى حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر. أثره. عدم خضوع الإجارة لقانون إيجار الأماكن».

(طعن رقم ١١٧٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/٦/٨)

٤- « خروج العلاقة الإيجارية للأماكن عن نطاق تطبيق أحكام التشريع

الاستثنائى. مناطه اشتمال الإجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين إيجار المكان فى حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر أو أن تغلب مزاياها وتكون محل اعتبار فى التعاقد على المكان ذاته» .

(طعن رقم ١١٥٩ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٥- غير منشور)

٥- «إذا كان البين من الأوراق أن الطاعنين قد تمسكوا بصحيفة الاستئناف وفى مذكرتهم المقدمة بجلسة (.....) بدفاع مؤداه أن جراج النزاع يستأجر كل منهم حيزا فيه هو جراج خاص لايقدم أى خدمات ويحكم علاقاتهم بالمالك عقد إيجار المكان ولايعد عقد إيواء سيارة وأنه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات القانونية وقدموا تأييدا لدفاعهم إيصالات الأجرة التى تضمنت تخصيص مبلغ..... لاستعمال الجراج، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على سند من أن عين النزاع جراج عام لاينتفع الطاعنون بالحيز المكانى فيه فقط بل يشمل الانتفاع بمجموعة من الخدمات هى الحراسة والنظافة وخلافه مقابل مايدفعونه من أجرة ومن ثم لاتخضع علاقتهم بالمطعون ضده لأحكام قانون إيجار الأماكن وكان الحكم لم يكشف فى مدوناته عن المصدر الذى استقى منه وجود الخدمات التى أشار إليها فى أسبابه واعتبرها هى العنصر الجوهرى فى التعاقد دون الحيز المكانى ذاته واطرح دفاع الطاعنين فى هذا الخصوص دون أن يعنى ببحثه غلى نحو يدل بأن المحكمة قد فطنت إلى حقيقة هذا الدفاع وأخضعته لتقديرها رغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير به- إن صح- وجه وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب» .

(طعن رقم ٨٠٢ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٥/١١)

٣٣- وضع الأماكن المنشأة وفقا للقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قانون الاستثمار (الملغى)[١]:

رغبة من الشارع فى تشجيع المال العربى والأجنبى على الإسهام فى مجال التشييد وتخفيف أزمة الإسكان، نص فى المادة العاشرة من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قانون الاستثمار على أن: «لاتخضع مبانى الإسكان المنشأة وفق أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليه فى القوانين الخاصة بإيجار الأماكن». وبذلك تكون المادة قد استثنت المبانى السكنية المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون من الخضوع لحكم التحديد القانونى للقيمة الإيجارية ويشمل هذا الاستثناء كافة مستويات الإسكان الخاضعة لحكم التحديد القانونى للقيمة الإجارية وهى الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط[٢]. واقتصر النص على استثناء مبانى الإسكان، لأن المبانى المخصصة لغير أغراض السكنى أصبحت لاتخضع النظام تحديد القيمة الإيجارية طبقا للمادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وواضح أن الاستثناء الوارد بالنص لايسرى على باقى الأحكام المنصوص عليها بالباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنها حكم الامتداد القانونى للإيجار.

وقد صدر القانون رقم ٨ لسنة ١٩٧٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٩ تابع (أ) فى ١٩٨٩/٧/٢٠.

(٢) أما الإسكان الفاخر فقد أصبح بموجب القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ غير خاضع لحكم التحديد القانونى للأجرة (م١).

الاستثمار (المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٩ (مكرر) فى ١٩٩٧/٥/١١ والمعمول بـه من اليوم التـالى لتاريخ نشره، والذى ألغى القانون رقم ٢٣٠ لسنـة ١٩٨٩ سـالف الذكر عدا الفقرة الثالثة من المادة (٢٠) منه. وكان مـن الطبيعى ألا يتضمن ثمـة أحكام خاصة بالقيمة الإيجارية للمبانى التى تقام وفقا لأحكامه، لأن هذه المبانى تخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

غير أنه بالنسبة للأماكن التى كانت تخضع لأحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد فقد أوردت حكمها المادة الثانية من قانون إصدار القانون الجديد بنصها على أن: «مع مراعاة حكم المادة (١٨) من القانون المرافق لاتخل أحكامه بالمزايا والإعفاءات الضريبية وغيرها من الضمانات والحوافز المقررة للشركات والمنشآت القائمة وقت العمل به، وتظل هذه الشركات والمنشآت محتفظة بتلك المزايا والإعفاءات والضمانات والحوافز إلى أن تنتهى المدد الخاصة بها، وذلك طبقا للتشريعات والاتفاقيات المستمدة منها».

وكان القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإصدار نظام استثمار المال العربى والأجنبى الملغى ينص فى المادة ١٩ منه على أن: «لاتخضع مبانى الإسكان الإدارى وفوق المتوسط المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها فى القوانين الخاصة بإيجارات الأماكن»، فكان الاستثناء من الخضوع لنظام تحديد القمية الإجارية يشمل مبانى الإسكان الإدارى والتى كانت تخضع لهذا النظام طبقا للقانونين رقمى ٥٢ لسنة

١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧- والمبانى السكنية من المستوى فوق المتوسط فقط[١].

٣٤- متي يعتبر المال مستثمرا في تطبيق احكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩؟

أوضحت ذلك المادة الثالثة من القانون فنصت على أن:

يقصد بالمال المستثمر فى تطبيق أحكام هذا القانون:

اولاً:

(أ) النقد الأجنبى الحر المحول عن طريق أحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزى الذى يستخدم فى إنشاء أحد المشروعات أو التوسع فيها.

---

(١) وقد ذهبنا تعليقا على ذلك فى الطبعة الرابعة من الكتاب ص ٧٤ ومابعدها إلى أن القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤- الذى أتى بهذا الحكم- صدر فى ظل العمل بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ الذى حدد مستويات الاسكان بثلاثة مستويات فقط هى: الإسكان الاقتصادى- الإسكان المتوسط- الإسكان فوق المتوسط، ثم صدر بعد ذلك قرار وزير الإسكان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، وقسم المبانى إلى أربعة مستويات هى: الاقتصادى- المتوسط- فوق المتوسط- الفاخر- كما سنرى- ومن ثم فإن الأمر كان يتطلب تعديلا تشريعيا للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإعفاء مبانى المستوى الفاخر من الخضوع لنظام تحديد الأجرة باعتبار أن القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ قصد إعفاء أعلى مستويات البناء من الخضوع للتحديد القانونى للأجرة، وأردفنا أن هذا الأمر قد حسم بصدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى استثنى فى المادة الأولى منه مبانى الإسكان الفاخر التى يرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكامه ١٩٨١/٧/٣١ من الخضوع لحكم التحديد القانونى للأجرة.

(ب) النقد الأجنبي الحر المحول عن طريق أحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزى الذى يستخدم فى الاكتتاب فى الأوراق المالية المصرية أو فى شرائها من أسواق الأوراق المالية فى مصر وذلك طبقا للقواعد التى يقررها مجلس إدارة الهيئة[1] .

(جـ) النقد المصرى الذى يتم الوفاء به بموافقة الجهات المعنية مقابل تسوية التزامات مستحقة الأداء بنقد أجنبى حر وذلك إذا استخدم فى إنشاء أحد المشروعات أوالتوسع فيه.

(د) الآلات والمعدات والمواد الأولية والمستلزمات السلعية ووسائل النقل الواردة من الخارج لإقامة المشروعات أو التوسع فيها.

(هـ) الحقوق المعنوية المملوكة للمقيمين فى الخارج والتى تستخدم فى المشروعات وذلك كبراءات الاختراع والعلامات التجارية المسجلة فى دولة من دول الاتحاد الدولى للملكية الصناعية أو وفقا لقواعد التسجيل الدولية التى تضمنتها الاتفاقيات الدولية المعقودة فى هذا الشأن.

(و) الأرباح القابلة للتحويل للخارج التى يحققها المشروع إذا استكمل أو زيد بها رأسماله أو استثمرت فى مشروع آخر.

ثانيا:

(أ) النقد المحلى المدفوع بالجنيه المصرى من شخص طبيعى مصرى أو شخص اعتبارى أغلبية ملكية رأسماله لمصريين.

(ب) الحقوق المعنوية والأصول المحلية المقدمة لاستخدامها فى إنشاء أحد المشروعات أو التوسع فيها.

(جـ) الأرباح التى يحققها المال المحلى المشار إليه فى البندين السابقين إذا استكمل أو زيد بها رأسمال المشروع أو استثمرت فى مشروع آخر.

---

(١) الهيئة العامة للاستثمار.

ويكون تقويم المال المستثمر المشار إليه فى البنود د،هـ من (أولا) وب من (ثانيا) طبقا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

٣٥- وضع الأماكن التي كان يشغلها المهجرون في القري التى لاتسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون:

لاحظت بعض الأجهزة الشعبية والإدارية، أن ظروف العدوان الإسرائيلى فى سنة ١٩٦٧ خلقت وضعا مكن بعض الملاك بالقرى من المغالاة فى الأجرة استغلالا لحاجة المهاجرين الملحة إلى السكن، ولأن سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- المعمول به حينئذ- على القرى- على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون ١٩٧١/٨٩- لايؤثر على الأجرة المتعاقد عليها، فضلا عن أن هذا السريان ينسحب على القرى كلها، وكثير من القرى التى أقام فيها المهاجرون لم تصل إلى مستوى العمران الذى يستدعى تطبيق القانون فيها مع ما يستتبعه ذلك من تطبيق أحكام خاصة تنأى عنها طبيعة العلاقات الريفية، علاوة على الرعاية الواجبة على كل مواطن لهؤلاء الذين تحملوا من أجل بلدهم ما يستدعى هذه الرعاية، لهذا كله رأى المشرع أنه أصبح من الضرورى سن تشريع مؤقت لهؤلاء المهاجرين يكفل تحديد أجرة الأماكن التى يشغلونها فى الجهات التى لايسرى عليها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أسس عادلة وليؤمن بقاء المستأجر فى العين المؤجرة رغم انتهاء مدة العقد، فأصدر القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ المعمول به ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية فى ١٩٧١/١٠/٢٨ (العدد ٤٣) ونتناول فيما يلى الأحكام التى أتى بها هذا القرار بقانون.

٣٦- شروط سريان القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١:

يشترط لسريان هذا القرار بقانون ما يأتى:

١- أن تكون الأماكن التى يشغلها المهاجرون بعد العدوان الإسرائيلى الحاصل فى سنة ١٩٦٧ فى منطقة سيناء والقناة (الاسماعيلية- بورسعيد- قناة السويس) ويستوى أن يكون المهاجرون ممن دبرت الدولة هجرتهم أو ممن هاجروا من تلقاء أنفسهم تحت ضغط ظروف العدوان[١].

٢- أن تكون هذه الأماكن من القرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عليها.

٣- أن يصدر قرار من المحافظ المختص بسريان أحكام القرار بقانون المشار إليه على القرية.

٣٧- قواعد تحديد اجرة هذه الاماكن:

طبقا لنص المادة الثانية من القرار بقانون تحدد أجرة هذه الأماكن على النحوالتالى:

اولا:

بالنسبة للأماكن التى أنشئت قبل ١٩٦٧/٥/٣١ تقدر أجرتها بأجرة المثل السائدة حتى هذا التاريخ.

ثانيا:

بالنسبة للأماكن التى أنشئت بعد ١٩٦٧/٥/٣١ تقدر أجرتها طبقا لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

٣٨- إجراءات تحديد الاجرة:

١- تتولى تحديد أجرة هذه الأماكن لجنة أو أكثر تشكل بكل محافظة

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١.

من ثلاثة أعضاء يكون من بينهم مهندس وعضو يرشحه الاتحاد الاشتراكى العربى، ويصدر بتشكيل هذه اللجان والقواعد والإجراءات التى تنظم أعمالها قرار من المحافظ المختص (م٣).

٢- يجوز الطعن فى قرارات اللجنة المشار إليها أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة (م٤/٢) وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد، وتكون قرارات اللجنة نافذة رغم الطعن عليها (م٤/١).

٣- تسرى الأجرة المقدرة على العلاقات الإيجارية القائمة وقت العمل بالقرار بقانون المذكور، وذلك تحقيقا لقاعدة المساواة بين المواطنين الذين جمعت بينهم ظروف الهجرة تحت ضغط العدوان[1].

ولايجوز المطالبة بفرق الأجرة السابقة على أول الشهر التالى لتاريخ العمل بالقرار بقانون، والحكمة فى ذلك ألا يكون تخفيض الأجرة سببا فى إرهاق المؤجر برد هذه الفروق التى قد تكون كبيرة الأمر الذى تقتضيه الموازنة بين مصلحة كل من طرفى العلاقات الإيجارية[2].

٣٩- سريان حكم الامتداد القانونى على هذه الأماكن:

نصت المادة الخامسة من القرار بقانون على أنه:

«لايجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه». ومفاد ذلك أن المشرع جعل إيجار هذه الأماكن ممتدا امتدادا تلقائيا بعد انتهاء مدته، بحيث لايجوز للمؤجر طلب إخلاء

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون.

(٢) المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون.

المكان المؤجر إلا لأحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ويكون قد سوى بين هذه الأماكن وتلك الخاضعة لأحكام الباب الأول من القانون الأخير فى مدة الايجار.

٤٠- حكم القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ وقتى:

صدر القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ حماية للمهجرين من عسف المؤجرين فى الأماكن المشار إليها- فيما سبق- ومن ثم فإن هذا القانون وقتى وتطبيقه رهين باستمرار حالة التهجير، فبانتهاء هذه الحالة وإخلاء المستأجر للمسكن يصبح المسكن خاضعا لأحكام القانون المدنى وحدها.

وبالترتيب على ذلك فإن الأجرة التى تقدرها اللجنة المختصة للمكان المؤجر لاتقيد المؤجر عند تأجيره المكان بعد ذلك، وهذا ما يتضح مما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقرار بقانون من أنه «بهذا أصبح من الضرروري سن تشريع مؤقت للمواطنين الذين اضطرتهم ظروف العدوان إلى الهجرة من منطقة القناة وسيناء.....الخ».

٤١- سريان أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ علي الأماكن المبينة بالمادة الأولي من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لم يتضمن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصا يحدد الأماكن التى يسرى عليها، كما فعل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقوانين السابقة عليه، ويرجع ذلك إلى أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يلغ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كلية وإنما اقتصر على إلغاء قلة من نصوصه وتعديل بعضها وإدخال بعض الإضافة إلى مواده.

وبالبناء على ما تقدم، فإن المواد الجديدة التى أتى بها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتى تتضمن إلغاء أو تعديلا أو إضافة إلى مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، تسرى على الأماكن المبينة بالمادة الأولى من هذا القانون الأخير.

ولاينال من ذلك- أن بعض الأماكن المبينة فى هذه المادة لايسرى عليها جميع أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ومثل ذلك المبانى المؤجرة لأغراض غير سكنية والمبانى من المستوى الفاخر، فهى لاتخضع لحكم التحديد القانونى للأجرة.

مادة (٢)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لاتسرى أحكام هذا الباب على:

(أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل.

(ب) المساكن التى تشغل بتصاريخ إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارىء والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

– أبقى على المادة كما هى– وأورد نصين يرتبطان بها هما المادة ١٤ والفقرة الأولى من المادة ٢٢ .

مادة (١٤)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١]

يخصص ثلثا نسبة إلـ ١٥ ٪ المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة.

---

(١) واردة فى رابعاً: فى شأن العمل على توفير المساكن.

مادة (١/٢٢)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١]

تعطى أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلى المساكن التابعة للحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية فى المحافظة التى يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير، وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

الشرح

أولاً: أحكام المادة ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

٤٢- (أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل:

تشمل هذه المساكن جميع المساكن التى يشغلها الموظفون والعمال بسبب العمل، فقد جرت العادة على قيام بعض الوزارات والشركات والأفراد بتشييد مساكن للعاملين لديهم، سواء فى ذات منطقة العمل أو فى غيرها بقصد التيسير عليهم وتوفير قدر من الطمأنينة والراحة لهم حتى يتمكنوا من أداء عملهم على الوجه المطلوب. فلا يقصد بلفظ (الملحقة) الإلحاق المكانى

---

(١) واردة فى خامساً: فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية.

أى الملاصقة وإنما يكفى أن يكون المسكن متصلا بخدمة المرفق أيا كان موقعه ولو كان فى بلد آخر[١].

ويستوى إذن لتطبيق البند (أ) من النص أن تكون هذه المساكن قد أقامتها الدولة أو المصالح أو الإدارات التابعة لها أو أى شخص اعتبارى عام أو شركات القطاع العام، أو شركات القطاع الخاص، أو الأفراد، ومن أمثلة المساكن التى يقيمها الأفراد، الحجرة التى يخصصها مالك عمارة للبواب للإقامة فيها بقصد تمكينه من القيام بأعمال الحراسة.

وإنما يجب أن يكون شغل العين بسبب العمل، وبمعنى أن يكون ملحوظا فى شغل المسكن صفة العمل ومنظورا إلى المسكن باعتباره من توابع أو مستلزمات أداء العامل عمله[٢].

ولايحول دون ذلك أن يكون للمسكن إيجار طوال مدة شغله أيا كانت طريقة تحديد الإيجار[٣].

وقد ذهبت محكمة استئناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور) إلى أن يكفى لانطباق البند المذكور مجرد وجود علاقة عمل غير مباشرة بين العامل وصاحب العمل المؤجر، كأن يؤدى العامل للمنشأة وعمالها خدمة تساعدها على تحقيق أهدافها ولو لم تقم علاقة عمل مباشرة بينه وبين صاحب المنشأة

---

(١) تعليق على المواد ٢، ٣، ٤ من قوانين إيجار الأماكن- من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحث للمستشار مصطفى زعزوع- مجلة القضاة يناير- يونية سنة ١٨٤ ص ١٣٤.

(٢) الدكتور حسن كيره أصول قانون العمل- الطبعة الثانية ١٩٦٩ ص ٤٠٠- مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى- الجزء ٥- ص ١٣١.

(٣) عنبر طبعة سنة ١٩٧٧ص ٩٣.

فـقـد أوردت فى حكمـهـا الصـادر بتـاريخ ١٩٨١/١٢/١٩ فى الاستئناف رقم ٢٥٣ لسنة ٣٧ ق أن:

«المقـصـود بلفظ العـمل فى هذ الصـدد هو العـمل الذى يؤديه العـامل لخدمة المنشأة سواء كان بطريقة مباشرة نتيجة علاقة عمل تربطه بالمنشأة أو بطريقة غير مباشرة بأن يؤدى خدمة للمنشأة وعمالها تساعدها على تحقيق أهدافها ولو لم تقم علاقة عمل مباشرة بينه وبين المنشأة وإنما منح حق السكن فى مساكنها بمناسبة أداء هذه الخدمة غير المباشرة وذلك متى كانت المنشأة قد استهدفت من إنشاء هذه المساكن ومنح حق السكن فيها التيسير على من يؤدون لها خدمة مباشرة أو غير مباشرة وتوفير قسط من الراحة والطمأنينة لهم فى معيشتهم ولم يكن القصد من إنشائها الاستغلال المجرد بتأجيرها لأى شخص دون أى قيد أو اعتبار للأجرة المحددة قانونا وأنه لو قيل بغير ذلك لفاتت الحكمة من إنشاء هذه المساكن إذ يترتب على تطبيق قانون إيجار الأماكن أن يتمسك كل من منح حق السكن فيها بطلب البقاء عند انتهاء الخدمة المباشرة أو غير المباشرة التى يؤديها للمنشأة الأمر الذى ينجم عنه صعوبة إيجاد مسكن لمن يحل محلهم فى أداء هذه الخدمة.. ومن أمثلة من يؤدون خدمة غير مباشرة للمنشأة ضابط الشرطة المعين لحفظ الأمن بها والتابع لوزارة الداخلية إن خصصت له المنشأة سكنا والحكمة فى التسوية بين الخدمة المباشرة وغير المباشرة هو ألا يكون من يؤدى خدمة غير مباشرة للمنشأة أفضل حالا وأكثر حقوقا ومزايا من عمالها الذين يؤدون لها الخدمة المباشرة».

إلا أنه يبدو أن محكمة النقض لاتميل الى الرأى الذى تبناه الحكم سالف الذكر- رغم وجاهته- وأنها تتطلب وجود علاقة عمل مباشرة بين العامل وصاحب العمل وأنه لايكفى فى رأيها أن يكون شاغل المكان ممن يؤدون خدمة غير مباشرة لصاحب العمل **فقضت بتاريخ ١٩٨٠/٥/٣١ فى الطعن رقم ١٠٦٦ لسنة ٤٩ق** بصدد إعمال القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ على

مسكن شغل بسبب الترخيص لشاغله بفتح محل تجارى لتقديم المأكولات للعاملين (بمديرية التحرير) بأن:

«هذا إلى اقتصار المساكن المستثناة بنص المادة الأولى من القانون المتقدم على تلك المخصصة لغرض محدد هو سكنى موظفى المرافق المشار إليها وعمالها دون ما جاوزها من مساكن- وأن تكون ملحقة بتلك المرافق- إلا أنها ليست مخصصة لهذا الغرض بالذات.

لما كان ذلك، وكان الثابت من أوراق الطعن أن المطعون عليها ليست من موظفى الجهة المتعاقدة أو من عمالها فإن المسكن مثار النزاع لايكون بذلك من المساكن التى يشملها الاستثناء آنف الذكر.... الخ» .

كما قضت بأن:

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القائمين على خدمة العاملين بالمرفق لاتربطهم علاقة عمل بالمرفق، وكان المطعون ضده وهو مدرس بوزارة التربية والتعليم يقوم بالتدريس فى أحد مدارسها لاتربطه ثمة علاقة عمل بالشركة، ولاينال من ذلك أن يقوم بالتدريس لأبناء العاملين بالشركة الملحقين بالمدرسة الحكومية التى يعمل بها، ومن ثم فإن شغله أحد مساكن الشركة المخصصة لسكنى عمالها وموظفيها لايكون مرده علاقة عمل ويحق له التمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على المستأجرين للأماكن المبنية إذا ما تحققت العلاقةالإيجارية» .

(طعن رقم ٤٢١ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٢)

أما إذا لم يكن شغل المسكن بسبب العمل، فإنه يخضع لأحكام الباب الأول، ومثال ذلك أن يستأجر عامل بوزارة الأوقاف مسكنا من المساكن التى تعدها هذه الوزارة لتأجيرها للكافة دون أن تكون لوظيفته علاقة بهذا التأجير فإن علاقة العامل بالوزارة المذكورة تكون فى هذه الحالة علاقة إيجارية تخضع

لأحكام الباب الأول من القانون. فإذا كان الإيجار لم يعقد بين العامل وصاحب العمل وإنما بين العامل والغير. فالأصل فى هذا الفرض هو الانفصال بين عقد العمل وبين عقد الإيجار لاختلاف شخص المؤجر عن شخص صاحب العمل مما يمكن معه أن يستمر عقد الإيجار قائما ولو انتهى عقد العمل غير أن هذا الأصل لايمكن إطلاقه، فقد يبين من الظروف أن صفة العامل كانت ملحوظة فى الاعتبار عند إبرام الإيجار وأن هذا الإبرام لم يكن إلا نتيجة اتفاق أولى بين المؤجر وبين صاحب العمل نظرا لما يقوم بينهما عادة من صلات- كما إذا كان المؤجر شركة وليدة من شركة أصلية هى منشأة صاحب العمل ثم اتفقا على قيام الأول بتأجير ما يملك من مساكن لعمال الثانى فيكون من الواجب حينئذ الربط بين عقد الإيجار وعقد العمل رغم اختلاف المؤجر عن شخص صاحب العمل والقول بالتالى بخضوع هذه العلاقة لعقد العمل لا لأحكام الايجار[1].

وليس بلازم أن يكون المكان مملوكا لرب العمل، فقد يكون صاحب حق انتفاع عليه أومجرد مستأجر له.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٤/١٢/٣١ في الطعن رقم ١٢٣٤ لسنة ٤٩ بأن:

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المناط فى عدم سريان أحكام الباب الأول فى شأن إيجار الأماكن من هذا القانون- هو ثبوت أن تكون السكنى مردها إلى رابطة العمل بين مالك العين والقائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة فإذا انتفت تلك العلة ولم يثبت أن سكنى المكان كان بسبب العمل، حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على

---

(١) حسن كيره ص ٤٠١.

المستأجرين للأماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التى أصدرها فى شأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين لهم ويسرى النص المذكور على المساكن التى تشغل بسبب العمل سواء كان المرخص بشغلها هو مالكها أو من استأجرها منه لهذا الغرض أو القائم عليها إذ جاء النص عاما لم يقصره المشرع على حالة صدور الترخيص من المالك دون سواه».

والحكمة من هذا النص أن إخضاع هذه المساكن لأحكام الباب الأول من القانون يفوت الغرض من إنشائها إذ يترتب على ذلك أن يتمسك بعض العمال بالبقاء فى هذه المساكن بعد انقطاع صلتهم بالعمل الذى من أجله صرح لهم بالإقامة فيها، وذلك إما بنقلهم إلى مكان آخر أو بانتهاء خدمتهم لأى سبب من الأسباب، الأمر الذى ينجم عنه صعوبة إيجاد مساكن لمن يحل محلهم من العاملين[١].

---

(١) وقد بدأ تدخل المشرع فى هذا الخصوص بالقانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ وكان يقصر الاستثناء على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت العامة فنص فى المادة الأولى منه على أن: «ولاتسرى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت العامة والمخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق» ونص فى المادة الثانية على أن «تنظم شروط وقواعد انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن بقرار من الوزير المختص» ثم نص فى المادة الثالثة على أن «لايجوز إخراج المنتفع من المسكن بالطريق الإدارى ولو كان شغله سابقا على العمل بهذا القانون، وذلك إذا زال الغرض الذى من أجله أعطى السكن» ولما صدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أكدت هذا المعنى اللجنة العليا لتفسير أحكامه فى قرار التفسير التشريعى رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ إذ نص فى مادته الأولى على أن «لايسرى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على المساكن المملوكة للحكومة أو الهيئات والمؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمدن المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم». ثم صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتضمنت المادة ١/٢ منه ذات العبارات الواردة بالنص الحالى:

=

وفى الواقع أن هذه المساكن- فى كثير من الحالات- كانت فى غير حاجة الى نص باستثنائها من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون ذلك أنها لاتعد مشغولة بعقد إيجار، فهى إن كانت مملوكة للدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة ملكية عامة فإن شغلها يكون بمقتضى ترخيص إدارى[1]، وإن كانت مملوكة لشركات القطاع العام أو القطاع الخاص أو الأفراد كان شغلها من المزايا التى يخولها رب العمل للعامل وتخضع لأحكام قانون العمل.

= وبالبناء على ذلك قضت محكمة استئناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١٩٨٣/١/٩ فى الاستئناف رقم ٢٩٥ لسنة ٣٨ق مدنى بأنه: «لما كانت علاقة الشركة المستأنفة والمستأنف عليه بشأن المسكن محل التداعى إنما ترجع إلى سنة ١٩٥٢ فإنه يحكمها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ السارى وقتئذ دون القانون رقم ٤٦٥ لسنة ١٩٥٥ أو ما أعقبه من تشريعات، وقد خلا القانون المذكور من النص على عدم سريان أحكامه كلها أو بعضها على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل».

كما قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٠/٥/٣١ في الطعن رقم ١٠٦٦ لسنة ٤٩ق بأنه:

«إذا كان الثابت أن علاقة الطرفين بشأن ذلك المسكن- الملحق بإحدى المرافق- إنما ترجع إلى سنة ١٩٦٧ فإنه يحكمها القانون القائم آنئذ دون ما أعقبه من قوانين مالم يرد بها ما يسبغ عليها أثرا رجعيا خلافا للأصل الدستورى العام المقرر فى هذا الصدد، ولما كان القانونان ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادران بعد قيام العلاقة آنفة الذكر خلوا من نص بذلك- بحكم تلك العلاقة- فإنه لامحل للاستدلال بهما فى مقام التعريف بالمساكن التى لاتخضع لحكمهما، ولايعيب الحكم المطعون فيه التفاته عنهما».

(١) السنهورى جـ٦ ص ٩٩٠- نقض طعن رقم٥١٢ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٣/٣/١٥.

٤٣- قضاء النقض:

١ - «لم يقصد المشرع بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وما سبقه من تشريعات استثنائية (الأمرين العسكريين رقمى ٣١٥، ٥٩٨ والمرسومين بقانون رقمى ٩٧ لسنة ١٩٤٥، ١٤٠ لسنة ١٩٤٦) سوى حماية المستأجر من عسف الملاك الذين أرادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب ولامجال لتطبيق أحكام تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال. ومن هذا القبيل أن يكون أساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل بتخصيص المؤسسة مساكن لموظفيها وعمالها وحثهم رغبة منها فى انتظام العمل فيها وتأجيرها المساكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضى بانقضاء رابطتهم بها. وعلى ذلك فمتى تبين أن أحد عمال الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد وقع على عقد إيجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملا لديها واتفق فى العقد على أنه يعتبر مفسوخا فى حالة وفاة المستأجر وفى حالة ما إذا لم يعد من مستخدمى الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته أو ترك خدمتها برغبته ثم أقامت الشركة بعد إحالته إلى المعاش دعوى تطلب إخلاء ذلك المسكن فإن الحكم يكون قد أخطأ إذ قرر سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى».

(طعن رقم ٣٧٦ لسنة ٢٣ق جلسة ١٩٥٧/١/٢٣- أنظر أيضا طعن رقم ١٣٦٨ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢٣ المنشور ببند ١٠٠)

٢- « النص فى المادة ٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لاتسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل» يدل على أن المناط فى عدم سريان أحكام الباب الأول فى شأن إيجار الأماكن من هذا القانون وطبقا للنص سالف الذكر هو ثبوت أن تكون السكنى مردها إلى رابطة العمل بين مالك

العين أو القائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة فإذا انتفت تلك الصلة ولم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على المستأجرين للأماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التى أصدرها فى شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم».

(طعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٠/٣/٢٩)

٣- (أ)- «وحيث أن هذا النعى فى غير محله، ذلك أنه لما كان يقصد بالتأجير من الباطن تأجير المستأجر لحقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ويستوى أن يكون التأجير من الباطن واردا على العين المؤجرة كلها أو بعضها فإذا انعدم وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلى ومن أشركه معه أو أحله فى الانتفاع بالعين المؤجرة انتفى التأجير من الباطن، وكان الواقع فى الدعوى أن الشركة المطعون ضدها الأولى استأجرت العين محل النزاع من الطاعن لتكون سكنا لمدير محلجها باعتباره أحد العاملين بها فإن استمرار إقامة الأخير بالعين المؤجرة بعد ترقيته ونقله إلى عمل آخر بذات الشركة لايعتبر من حالات تخلى المستأجر عن حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة إلى آخر مادام أن المقيم بها «المطعون ضده الثانى» مازال يعمل بالشركة المستأجرة ويدخل فى اختصاص وظيفته الجديدة الإشراف على محالج الشركة المختلفة ومنها محلجها بالزقازيق بما تكون معه العين المؤجرة مازالت تشغلها الشركة المستأجرة، ومن ثم يضحى النعى على غير أساس».

(ب)- «وحيث أن هذا النعى مردود، ذلك أنه لما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن دفاع الطاعن أمام محكمة الاستئناف قد قام فى جانب منه على أن حقه فى إنهاء الإيجار محل التداعى إنما يستندأيضا إلى نص المادة ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى ينطبق على المساكن المملوكة أو

المؤجرة للشركة المطعون ضدها الأولى أنها تعتبر مؤجرة بسبب العمل، وكان النص فى هذه المادة على أن «لاتسرى أحكام هذا الباب على: (١) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل» إنما يحكم العلاقة بين رب العمل- سواء كان مالكا للمكان المؤجر أو مستأجرا له- وبين المرخص فى شغل هذا المكان من عماله بسبب رابطة العمل. أما العلاقة بين المالك والمؤجر وبين رب العمل فى حالة استئجار الأخير للمكان فإنها تخضع للأحكام الأخرى فى ذلك القانون، وكان الحكم المطعون فيه فى معرض رده على دفاع الطاعن سالف الذكر قد قرر أنه لايجوز له التحدى بحكم المادة (٢) من القانون سالف الذكر لتعلق هذا النص بكون السكنى مردها إلى رابطة العمل ومن ثم فلا حق للطاعن فى طلب الإخلاء استنادا لنص هذه المادة ولايجوز له قانونا أن يعمل إرادته محل الشركة المطعون ضدها الأولى فى طلب الإخلاء استنادا إلى ذلك السبب، وكان هذا الذى قرره الحكم يتفق وصحيح القانون فإن النعى عليه بما جاء فى سبب الطعن يكون على غير أساس».

(طعن رقم ٥٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/١/٨)

٤- (أ)- «الأماكن الملحقة بالمدارس والمساجد والكنائس والمخصصة لسكنى بعض العاملين بها التى ترتبط الإقامة فيها مع شغل الوظيفة. لها طبيعة خاصة. زوال السند القانونى لتلك الإقامة بانتهاء العلاقة الوظيفية. علة ذلك».

(ب)- «إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه برفض دعوى إخلاء المطعون عليها من العين المؤجرة لهما بسبب العمل على سند من التحاق المطعون عليه الأول بالعمل بالمدرسة قبل تحرير عقد الإيجار وخلو العقد من الإفصاح عن علاقة العمل واسم المطعون عليها الثانية فساد فى الاستدلال».

(طعن رقم ٦٧٥ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٣١)

٥- (أ)- «المساكن التى تشغل بسبب العمل عدم سريان أحكام الباب

الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م ٢/أ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وجوب إعمال حكم المادة المذكورة دون التعليمات الإدارية بامتداد عقود تلك المساكن إلى حين تدبير مساكن أخرى لشاغليها. علة ذلك.

(ب) تمسك الطاعنين بأن إقامتهم فى مساكن الشركة المطعون ضدها إلى حين تدبير مساكن مناسبة لهم يعتبر من قبيل الأجل إعمال للمادة ٣٤٦ من القانون المدنى. دفاع قانونى يخالطه واقع. عدم جواز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض»

(طعن رقم ١٨١ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١٢/١٣)

٦- «الأماكن التى تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عليها. م ٢ منه مناطه ثبوت أن السكنى مردها رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له فى السكن. تخلف ذلك أثره. حق مدعيها فى التمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على مستأجرى الأماكن المبنية المقررة بقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية».

(طعن رقم ٢٢٠٢ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/١١/١١)

٧- « النعى على الحكم المطعون فيه تطبيق نص المادة ٢ من ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المسكن محل النزاع وعدم الاستناد إلى إقرار الطاعن فى هذا الشأن وماتمسك به من منح الشركة مساكن أخرى للعاملين بعد إحالتهم للمعاش وإخلائهم للمساكن التى كانوا يشغلونها نعى غير منتج».

(طعن رقم ٢٣٠٧ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/٢)

٨- «المساكن التى تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م٢ منه المقابلة للمادة ٢ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. انقضاء رابطة العمل. أثره حق جهة العمل فى إخلاء العامل».

(طعن رقم ٣٠٢٤ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٧)

(طعن رقم ٣٧٥١ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٥/٢/٦)

٩- «استثناء الأماكن التى تشغل بسبب العمل من تطبيق أحكام الباب الأول من ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ م ٢ منه. مناطه. ثبوت أن السكنى مردها رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له فى المسكن. أثره. لايحق للمنتفع بها التمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على مستأجرى الأماكن الخالية من حيث الامتداد القانونى وأسباب الإخلاء».

(طعن رقم ١٢٤٤ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٩)

١٠- «المساكن التى تلحق بالمرافق والمنشآت الحكومية والتى تشغل بسبب العمل. تكون الإقامة فيها على سبيل الترخيص وليس الإيجار. أثر ذلك».

(طعن رقم ١٢٤٤ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٩)

١١- «المساكن التى تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م٢ منه. بلوغ العامل سن التقاعد أثره. انقضاء رابطة العمل حق جهة العمل فى إخلائه».

(طعن رقم ١٣٩ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٥/١١/٢٦)

٤٤- *اختصاص القضاء المستعجل بطرد العامل من المسكن:*

إذا زال السبب الذى من أجله صرح للعامل بشغل المسكن، كأن تكون خدمته قد انتهت بالفصل أو الاستقالة، أو بأن يكون العامل قد نقل إلى جهة عمل أخرى، ومع ذلك ظل شاغلا للمسكن، فإن شغله له يضحى بلا سند من القانون، ومن قبيل الغصب ويختص القضاء المستعجل إذا توافر شرطا اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق بالقضاء بطرده من المسكن. ويتوافر الاستعجال فى هذه الحالة من حاجة رب العمل إلى المسكن سواء لإسكان عامل آخر حل محل العامل السابق، أم لرغبته فى الانتفاع

بالمسكن فى غرض آخر، ولايجوز للعامل دفع الدعوى باستفحال أزمة المساكن، وتعثره فى الحصول على مسكن مناسب[١].

٤٥- أحكام القضاء المستعجل:

١ - «العامل أو المستخدم الذى يكفل له رب العمل مسكنا أثناء خدمته باعتبار ذلك ميزة إضافية من مزايا عقد العمل لايعتبر مستأجرا بالمعنى الصحيح، وذلك لأن الباعث على إسكانه هو تنظيم علاقات خاصة لصالح رب العمل وانتظامه بحيث إذا زالت صفته ولم يصبح فى خدمة رب العمل لأى سبب كأن تصبح يده على العين يد غاصب وبلا سند قانونى ويختص قاضى الأمور المستعجلة بطرد العامل أو المستخدم وإلزامه بإخلاء الأماكن التى يشغلها بسبب وظيفته متى فصل من الخدمة بسبب انتهاء عقد العمل لأنه

---

(١) الا أنه يتعين على الدولة أن تضع الحلول المناسبة لتدبير مساكن لهؤلاء العاملين بعد إخلائهم لمساكنهم حتى لايتركوا ولامأوى لهم فى ظل أزمة الإسكان التى تعانيها البلاد وسيرا فى هذا الاتجاه نصت المادة ١/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على إعطاء بعض هؤلاء العاملين أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام (أنظر فى التفصيل بندى ٥٢، ٥٣).

كما صرح السيد الدكتور فؤاد محيى الدين نائب رئيس مجلس الوزراء بمجلس الشعب أثناء مناقشة المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بأن «..... الحكومة متمسكة بما سبق أن أعلنته فى هذه الدورة، بمنح أولوية كاملة للعمال الذين يحالون إلى المعاش، ولايخلى عامل من مسكنه حتى يتم تدبير مسكن آخر له.

وسوف أؤكد هذا المعنى مرة أخرى للسادة رؤساء الشركات والسادة الوزراء المختصين... الخ» (مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٧٤ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ص ٢٣).

يترتب على فسخ عقد العمل زوال سبب وضع يد العامل أو المستخدم على العين ويعتبر بمثابة غاصب لها».

(الدعوى ١٥٩٩ /١٩٧٥ مستأنف مستعجل القاهرة فى ١٩٧٦/١/١٧)

٢- «وحيث أن من المقرر أنه اذا كان وضع يد المنتفع بالعين لابناء على عقد إيجار بل بناء على عقد الاستخدام كحالة العامل أو المستخدم الذى يكفل له رب العمل سكنه فى أثناء مدة خدمته، ففى هذه الحالة لايجوز للمنتفع أن يتمسك بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لأنه ليس مستأجرا للعين وبالتالى فإنه يترتب على فسخ عقد العمل أو انتهائه لأى سبب من الأسباب زوال سبب وضع يد العامل أو المستخدم على العين إذ حقه فى المسكن محدود بسريان عقد العمل وينتهى بانتهائه ويعتبر بمثابة غاصب ولايحق له رفض إخلاء المكان بعد ان انتهت علاقة العمل ويختص قاضى الأمور المستعجلة بطرده منها. ويتوافر الاستعجال من استمرار وضع يده على العين دون سند من القانون وحرمان رب العمل من الانتفاع بها- لما كان ذلك وكان البادى من ظاهر أوراق الدعوى أن المدعى عليه قد شغل المسكن موضوع الدعوى ليس بناء على عقد إيجار بل بناء على عقد استخدامه بالشركة التى يمثلها المدعى باعتبار ذلك ميزة إضافية ولما كان المدعى عليه قد انتهت علاقته بالشركة بسبب بلوغه سن التقاعد فى ١٩٧٨/٢/٢٨ ولم يجادل المدعى عليه في ذلك، ولم يدفع الدعوى بأى دفع أو دفاع ومن ثم فإن وضع يده على العين اعتبارا من اليوم التالى لبلوغه سن التقاعد يعتبر وضع يد غاصب بعد أن انتهت علاقة العمل بينه وبين الشركة التى يمثلها المدعى بصفته، الأمر الذى يتعين معه إجابة المدعى بصفته إلى طلب طرد المدعى عليه منه».

(الدعوى ١٢٩٤ لسنة ١٩٧٨ مدنى مستجل بندر المحلة الكبرى فى

٤ يناير ١٩٧٩- المؤيد استئنافيا فى الدعوى رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ مدنى مستعجل مستأنف طنطا فى ١٩٨٠/٦/٢٤)

٤٦- (ب) المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالة *الطوارىء والضرورة*:

هذه المساكن تشغل بتصاريح مؤقتة صادرة من الحكومة لمواجهة حالة الطوارىء والضرورة.

والمساكن المذكورة تخرج عن نطاق قوانين إيجارات الأماكن ولو لم يرد نص بذلك، لأن تصاريح الإشغال عمل إدارى فيكون شغلها بموجب هذا الترخيص وليس بموجب عقد إيجار.

وقد أوردت المادة الأولى من قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حالات (الطوارىء والضرورة) المشار إليها، على سبيل الحصر [١]. وهى:

١ – الكوارث الطبيعية، ومثلها الزلازل والفيضانات.

٢– الحروب.

٣– انهيارات المبانى.

٤– الحرائق.

٥– إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح بسبب الضرورات الملجئة للأمن العام أو حماية الصحة العامة ،كانتشار وباء فى

(١) عكس ذلك المستشار مصطفى زعزوع البحث المشار إليه- مجلة القضاة يناير- يونية ١٩٨٤ ص ١٣٨ ومابعدها، وإن كان يتفق معنا فى أن هذه التصاريح عمل إدارى، وأنه لذلك لو قيل بعكس الرأى الوارد بالمتن وأن الحالات المذكورة لم ترد على سبيل الحصر، فإن ذلك لايترتب عليه خضوع التصاريح التى تصدر فى غير الحالات المذكورة لقوانين الإيجارات.

منطقة معينة مما يخشى معه على صحة القاطنين فى هذه المنطقة إذا ما استمروا فى الإقامة بها.

٦- إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح أو الإخلاء فى الحالات التى تقتضيها الضرورة لتلافى الأخطار المترتبة على تنفيذ المشروعات العامة والتى تحدد بالاتفاق بين وزير الإسكان والتعمير والوزير المختص.

٤٧- ممن تصدر تصاريح الإشغال المؤقت؟

كانت المادة الثالثة من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٣٣٠ لسنة ١٩٧٠ (الصادر تنفيذا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩) تنص على أن تصدر تصاريح الإشغال المؤقت من المحافظ الذى تم التهجير من محافظته، إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أغفلت النص على السلطة التى تختص بإصدار هذه التصاريح وإزاء هذا الإغفال يمكن صدور الترخيص من رئيس وحدة الادارة المحلية التابع لها محل إقامة السكان قبل وبعد نقلهم، ومعنى ذلك أنه إذا تم النقل فى حدود القرية كان لرئيس مجلس القرية إصداره، وإذا تم فى حدود المدينة أو الحى كان لرئيس الوحدة المحلية للمدينة أو الحى إصداره، وإذا تم فى حدود المحافظة كان الاختصاص مقصورا على المحافظ، فإذا تم من محافظة لأخرى انعقد الاختصاص لوزير الإدارة المحلية دون غيره[1] (الأمانة العامة للحكم المحلى التابعة لمجلس الوزراء الآن).

٤٨- المساكن التي تخضع لنظام التصاريح:

يقتصر إصدار التصاريح بالإشغال المؤقت فى الحالات السابقة على المساكن المملوكة للدولة أو وحدات الإدارة المحلية أو القطاع العام،

(١) المستشار مصطفى زعزوع- البحث المشار إليه- مجلة القضاة يناير- يونية ١٩٨٤ ص ١٣٨.

فلا يجوز إصدارهـا عن مساكن مملوكـة لشركات القطاع الخاص أو للأفراد (م٢/٢ من اللائحة).

إنما لايشترط فى هذه المساكن أن تكون معدة أصلا للسكنى، فيمكن أن يصدر تصريح الإشغال المؤقت لشغل مكان لم يكن معدا أصلا للسكنى كمدرسة مثلا، فيكفى إذن أن يكون الغرض من التصريح هو الإسكان دون غيره.

وتصدر هذه التصاريح إما بذات المدينة أو القرية التى يقيم السكان فيها، أو بمدينة أو قرية أخرى بنفس المحافظة أو بمحافظة أخرى (م ١/٢ من اللائحة). ويراعى فى إصدارها حجم الأسرة المنقولة وقدرتها المالية مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لايزيد على الأجرة القانونية للمسكن الذى يصرح بإشغاله (م٢/٢ من اللائحة).

ولما كان التصريح يعتبر عملا إداريا فإن التظلم من تحديد مقابل الانتفاع بالمسكن يكون أمام القضاء الادارى.

٤٩- إخلاء المساكن التي شغلت بموجب التصاريح.

تخلى هذه المساكن بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالاشغال المؤقت، ويصدر بالإخلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الإشغال المؤقت. ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الإخلاء. ومعنى ذلك أنه يشترط للإخلاء صدور قرار به بعد أن يكون سبب الإشغال قد زال ويكون الطعن فى قرارات الإخلاء أمام القضاء الإدارى.

٥٠- تخصيص ثلثى نسبة إلـ ١٥٪ المخصصة للخدمات لإسكان العاملين:

بمقتضى هذه المادة تخصص ثلثا إلـ ١٥ ٪ المخصصة للخدمات من أرباح

شركات القطاع العام[1]. فى الإنفاق على إقامة الوحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة. فحكم المادة قاصر

---

(١) وحال مناقشة مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بمجلس الشعب أوضح العضو السيد/الدمرداش البزة المقصود بهذه النسبة قائلا: «إن أصل نسبة الـ١٥٪ من الأرباح يرجع إلى أنه قد خصص للعاملين نسبة ٢٥٪ من الأرباح توزع عليهم على النحو التالى:

١٠٪ يحصل عليها العاملون نقداً، ١٠٪ تؤول إلى موازنة المحافظة للإنفاق منها على الخدمات الخاصة بالعاملين، ٥٪ تخصص للإسكان، وعندما وقعت أحداث النكسة فى سنة ١٩٦٧ آلت نسبة الـ١٥٪ إلى الخزانة العامة ثم قرر السيد الرئيس محمد أنور السادات فى سنة ١٩٧٤ تخصيص هذه النسبة مرة أخرى لصالح العاملين فى المناطق الصناعية، وبناء عليه أعيد تخصيص هذا المبلغ مرة أخرى لإسكان العاملين بالقطاع العام.

(مضبوطة مجلس الشعب الجلسة ٧٣ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ ص ٣٠).

كما أوضح السيد العضو/ محب استينو (مقرر اللجنة المشتركة) المقصود بالنسبة المذكورة قائلا:

«بإن نسبة الـ١٥٪ من الأرباح التى خصصت للخدمات الاجتماعية للعاملين بالقطاع العام قد آلت إلى الموازنة العامة للدولة منذ عام ١٩٦٧ واستولت عليها وزارة المالية وقالت إن الدولة تقوم ببناء المساكن للعاملين ولقد استمر هذا الحال إلى أن صدر قرار رئيس الجمهورية بتخصيص نسبة الـ ١٥٪ للإسكان العمالى وبناء على ذلك أنشئت مساكن بخمس مناطق عمالية هى شمال الاسكندرية وكفر الدوار والمحلة الكبرى وشبر الخيمة وحلوان، ولقد شكلت لجان بهذه المناطق تتولى توزيع هذه الوحدات وتقديم الخدمات للعاملين بهذه المناطق. إن هذه المادة لاتتصل بمساكن هذه المناطق الخمس ولكنها تتحدث عن المساكن المقامة فى غير هذه المناطق فهناك مثلا أسوان وبها عدد كبير من المصانع وكذلك نجع حمادى وأسيوط وغير ذلك من المناطق... الخ».

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٧٣ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ص٣١).

على شركات القطاع العام، فلا يسرى على شركات قطاع الأعمال العام أو شركات القطاع الخاص، ولايشترط فى الشركات المتجاورة أن تكون مما تمارس نشاطا واحدا، فالعبرة فى هذا الشأن بالجوار فقط ولو اختلف نشاط كل منها عن الأخرى.

وإذا تبقى شىء من النسبة المذكورة بعد استيفاء الوحدات اللازمة لإسكان جميع العاملين فى الشركة أو الشركات المتجاورة، آل هذا الباقى إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة(١).

٥١- طريقة الانتفاع بهذه المساكن:

تختلف هذه المساكن عن المساكن التى تقيمها الشركات المذكورة من أموالها ويقيم بها العاملون كمزية عينية من مزايا العمل وينتهى شغلهم لها بانتهاء خدمتهم.

فهذه المساكن تنشأ من أرباح الشركات المخصصة لتقديم الخدمات للعاملين وليست من أموال الشركات الخاصة بها، ومن ثم فإن هذه المساكن يشغلها العاملون بالشركة إما بطريق التمليك أو بطريق الإيجار وقد يكون

---

(١) وقد اقترح السيد العضو حسين وشاحى حذف عبارة «ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة» الواردة بعجز المادة، «لأن هذه المبالغ تحصل أساسا من أرباح العاملين وبالتالى يجب أن تنفق جميعها فى بناء مساكن لهؤلاء العاملين، وفى حقيقة الأمر ليس هناك فائض من هذه المبالغ ولذا فإن هذا الحكم يعتبر لا لزوم له» إلا أن المجلس لم يوافق على الاقتراح.

(مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ ص٢٩).

وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية أن فى أيلولة الفائض إلى صندوق الإسكان بكل محافظة ما يحقق التكافل الاجتماعى وفقا لأحكام الدستور.

الإيجار طبقا للأجرة القانونية أو بأجرة رمزية، وفى الحالتين لاينتهى شغلهم لها بانتهاء خدمتهم.

ويترك لكل شركة اختيار أحد الطريقين المذكورين أو الجمع بينهما.

فهذا النص قصد منه تحقيق الاستقرار للعاملين حال خدمتهم وبعد انتهائها، حتى لايكونوا عرضة للتشريد بعد انتهاء خدمتهم فى ظل أزمة الإسكان(١).

---

(١) وقد اقترح السيد العضو حسين وشاحى إضافة فقرة جديدة إلى المادة نصها الآتى:

«ولايجوز إخلاء العاملين من هذه الوحدات عند بلوغهم سن التقاعد» وقد أيده فى هذا الاقتراح السيد العضو عبد البارى سليمان مقررا «أن هناك فارقا كبير بين المساكن التى تقيمها الشركة من رأس مالها الخاص لإسكان العاملين بها وهذه من حق هذه الشركة أن تنهى العلاقة الإيجارية لهذه المساكن عند إحالة العامل إلى المعاش وأن تجبر العامل على ترك مسكنه، وبين المساكن التى تقيمها من حصيلة الـ١٥٪ من الأرباح، فإذا كان العامل قد حصل على شقة من هذه المساكن أثناء مدة خدمته فهل من العدل أن يجبر على تركها عند بلوغه سن التقاعد؟».

(مضبطة المجلس ٧٣ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ ص ٢٩ وما بعدها)- وقد أرجىء التصويت على هذا الاقتراح لحين نظر مشروع المادة (٢٤) والتى أصبحت برقم (٢٢) بالجلسة المسائية، وفى الجلسة الأخيرة قرر السيد مقرر اللجنة: «... وقد قلنا أن هناك نوعين من هذه المساكن، مساكن صناعية قامت ببنائها الدولة أو المصنع أو الهيئة العامة مثل محطات الكهرباء ومثل المساكن التى أنشئت داخل المصانع، وعندما تنتهى مدة خدمة العامل الذى يسكن فى هذا النوع من المساكن عليه أن يترك هذا المسكن لغيره على أن يكون له الأولوية فى مساكن المحافظة ومصرح بهذا من قبل السيد الأستاذ الدكتور فؤاد محيى الدين نائب رئيس مجلس الوزراء.

والنوع الثانى من المساكن وهو الخاص بنسبة الـ ١٥٪ التى تقام على أساسها=

ثالثا: حكم المادة ١/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

(أ) أولوية العاملين الذين انتهت خدمتهم في تأجير المساكن:

٥٢- حكمة الأولوية:

أوضحنا فيما تقدم ببند (٤٣) أن المادة ١/٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على استثناء المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون وقد ترتب على ذلك أن أصبح العامل بعد انتهاء خدمته وبعد أن أفنى زهرة عمره فى خدمة جهة العمل شريدا لا مأوى له إذ يتعذر عليه الحصول على مسكن آخر فى ظل أزمة الاسكان المعروفة، وهو وضع أضر به كثيرا من الناحيتين النفسية والاجتماعية. ومن أجل ذلك نصت المادة على هذه الأولوية فى تأجير المساكن الموضحة بها، كخطوة نحو الحل النهائى فى توفير المساكن لهؤلاء العاملين، وهم ولاشك فئة جديرة بالرعاية من جانب الدولة.

٥٣- شروط الأولوية في التأجير:

١- أن يكون العامل من شاغلى المساكن التابعة للحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة وشركات القطاع العام. أما إذا كان المسكن الذى يشغله العامل مملوكا لإحد الأفراد أو لإحدى شركات القطاع الخاص أو لإحدى شركات قطاع الأعمال العام، فإن العامل لايفيد من الأولوية.

= جمعية تعاونية لبناء المساكن وهذه المساكن إما أن يتملكها العاملون وإما أن تؤجر لهم، وهذا النوع من المساكن لايخرج منها ساكنوها إذا انتهت مدة خدمتهم».

ولم يوافق المجلس على الاقتراح، إلا أن البادى أن عدم الموافقة كان أساسها الاكتفاء بالإيضاح الذى أدلى به السيد المقرر.

(مضبطة المجلس الجلسة ٧٤ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ ص ٢٣ وما بعدها).

ويشترط- بداهة- أن يكون شغل العين بسبب العمل على التفصيل الذى أوردناه فى بند (٤٢) أما إذا كان شغل المسكن بسبب الإيجار وليس له ثمة صلة بالعمل فلا يجوز للعامل التمتع بالأولوية ليحصل- مثلا- على مسكن جديد يفضل المسكن الذى يشغله.

٢- أن تكون خدمة العامل بالجهات المشار إليها بالنص قد انتهت ولايشترط أن يكون انتهاء الخدمة بالإحالة إلى المعاش، فالأولوية تثبت للعامل أيا كان سبب انتهاء خدمته، كما لو كانت خدمته قد انتهت بالاستقالة أو الفصل لأن عبارة «العاملين الذين انتهت خدمتهم» الواردة بالنص جاءت عامة فلا يجوز تخصيصها بدون مخصص، فضلا عن أن الحكمة من تقرير الأولوية- والتى أوضحناها فيما تقدم- تتوافر بمجرد انتهاء الخدمة لأى سبب.

إنما يجب أن يكون انتهاء الخدمة حال شغل العامل للمسكن، فإذا كان العامل قد تخلى عن المسكن نهائيا بإرادته لأى سبب من الأسباب، ثم انتهت خدمته بعد ذلك ولو بفترة وجيزة فإنه يحرم من التمتع بالأولوية.

ولاتثبت الأولوية لورثة العامل، إذا انتهت خدمته بالوفاة، ذلك أن النص قصر هذه الأولوية على العامل فقط دون ورثته. وهو وضع منتقد وكان يجب منح الأولوية لورثة العامل أيضا فى حالة وفاته أثناء الخدمة رعاية لهؤلاء الورثة وتطبيقا لمبدأ التكافل الإجتماعى الذى يجب أن يسود المجتمع.

٣- أن تكون هذه الأولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام، فلا تشمل الوحدات التى تقيمها هذه الجهات لممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو لاستعمالها فى أى غرض آخر غير السكنى، كجراج أو مخزن مثلا، كما لاتشمل الوحدات السكنية التى يقيمها الأفراد أو شركات القطاع الخاص.

وتقتصر الأولوية على الوحدات السكنية المعدة للتأجير دون الوحدات

السكنية المعدة للتمليك، ولم يكن هناك- في رأينا- ثمة مبرر للتفرقة بين هذين النوعين، وكان يجب إطلاق الأولوية فيهما.

٤- أن تكون الأولوية بقصد سد حاجة العامل إلى المسكن، فإذا لم يكن العامل في حاجة إلى المسكن فلا يتمتع بالأولوية، إذ لا يصح اتخاذها ذريعة للمضاربة بالمساكن. ومثل ذلك أن يكون العامل قد استأجر مسكنا في بلد آخر غير الذى كان يقيم به، ورغب في استئجار مسكن آخر بالبلد الذى كان يقيم به، دون أن يكون لذلك ثمة مقتض.

ولم يحدد النص درجة هذه الأولوية أو مداها، وترك ذلك لقرار يصدر من المحافظ المختص، ولاشك أن المحافظ أقدر على التحديد في ضوء كافة الاعتبارات التى تحيط بتأجير المساكن المذكورة، كعدد المساكن المعدة للتأجير وعدد العمال الراغبين في الاستئجار، وعدد الحالات الأخرى التى تتمتع بأولويات في التأجير.

(ب)- اولوية التأجير لملاك العقارات واقاربهم حتي الدرجة الثانية[1]:

٥٤- حكمة الأولوية:

لاحظ المشرع أن مالك العقار المؤجرة وحداته، قد تطرأ عليه أو على أى من أقاربه حتى الدرجة الثانية حاجة إلى مسكن في الوقت الذى لايستطيع إخلاء أى من الوحدات المؤجرة- طالما لايوجد أحد مسوغات الإخلاء- فرأى رعاية له وتشجيعا لدوره في تفريج أزمة المساكن، إعطاءه وأقاربه المذكورين أولوية في تأجير المساكن الموضحة بالنص.

وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن مشروع القانون مايأتي:

---

(١) شرحنا هذا الحكم في هذا الموضع من الكتاب منعا من تجزئة شرح ما تضمنته فقرة واحدة، هى الفقرة الأولى من المادة ٢٢ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

«إستمرارا فى النهج الذى سار عليه المشرع نحو تحقيق العدالة بين طرفى العلاقة الإيجارية قررت المادة (٢٤)- أصبحت (٢٢)- إعطاء أولوية للمواطنين الذين يؤجرون أملاكهم للغير فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة......الخ».

٥٥- شروط الأولوية:

١- أن تكون الأولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام، فلا تثبت الأولوية فى تأجير الوحدات التى تقيمها هذه الجهات لممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى، أو لاستعمالها فى غرض آخر، غير السكنى، كاستعمالها جراجا أو مخزنا.....الخ.

ولاتشمل الأولوية تأجير الوحدات السكنية التى يقيمها الأفراد أو شركات قطاع الأعمال العام أو شركات القطاع الخاص، كما تقتصر الأولوية على الوحدات المعدة للتأجير، دون الوحدات المعدة للتمليك.

٢- أن تكون الأولوية فى الوحدات السكنية التى تؤجر فى نطاق المحافظة الكائن بدائرتها عقار المالك.

٣- يجب أن تكون جميع وحدات العقار المعدة للسكنى مؤجرة، فإذا كان بالعقار بعض وحدات خالية انتفى مبرر الأولوية.

٤- أن يكون طالب الأولوية مالك العقار المؤجرة وحداته أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية.

ويستوى أن يكون المالك هو الذى أقام العقار وأبرم عقود الايجار مع المستأجرين، أو انتقلت إليه ملكية العقار بالميراث أو بأى تصرف ناقل للملكية بعد إبرام عقود الإيجار.

ولاتثبت الأولوية لمشترى العقار بعقد بيع عرفى لأن عقد البيع العرفى

غير ناقل للملكية، كما لاتثبت لمن ينتفع بالعقار دون أن يكون مالكا كصاحب حق الانتفاع بالعقار.

والمقصود بأقارب المالك حتى الدرجة الثانية أقاربه نسبا ذكورا أو إناثا، فلا تمتد الأولوية إلى أقاربه مصاهرة، ولو أراد الشارع غير ذلك لنص عليه صراحة كما فعل فى نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧[١].

(أنظر شرح المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

والأقارب حتى الدرجة الثانية هم الأبوان والأبناء والأجداد والأحفاد والإخوة والأخوات.

٥- يجب أن تكون وحدات العقار السكنية المعدة للتأجير كلها أو بعضها

---

(١) غير أن محكمة النقض ذهبت فى مجال الإيجارات إلى أن القرابة تشمل قرابة النسب والمصاهرة بحيث يعتبر أقارب أحد الزوجين فى نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر وفق المادة (٣٧) مدنى.

(طعن رقم ١١٠ لسنة لسنة ٤٧ق- جلسة ١٩٧٨/١٢/١٠- طعن رقم ١٨٩٣ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٠/٦/١١).

وأنظر الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٤ يناير سنة ١٩٩٧ فى القضية رقم ٣ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن: «وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لإستمرار عقد الإيجار، إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل...... الخ».

(منشور- بالجزء الثانى فى شرح المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

مؤجرة إلى الغير، والمقصود بالغير فى هذا المجال من هم عدا أقارب المالك نسبا حتى الدرجة الثانية (ونسبا ومصاهرة طبقا لاتجاه قضاء النقض سالف الذكر). أما إذا كانت جميع الوحدات مؤجرة إلى أقارب المالك المذكورين انتفت حكمة الأولوية.

٦- يجب أن تكون هناك حاجة للمالك أو القريب حتى الدرجة الثانية إلى المسكن. كأن يكون المالك موظفا ثم أحيل إلى المعاش ورغب فى الإقامة بمحل إقامته الأصلى، أو أن يكون أحد أقاربه المذكورين على وشك الزواج... الخ، فإذا انتفت الحاجة إلى المسكن انتفت الأولوية بالتالى.

ولم يحدد النص هذه الأولوية وإنما ترك ذلك لقرار يصدر من المحافظ المختص للاعتبارات التى أشرنا إليها فى الحالة الأولى من حالتى الأولوية- راجع فى التفصيل بند (٥٣).

مادة (٣)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يحظر على المرخص لهم فى إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء.

ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

المقصود بالمبانى ذات المستوي الفاخر:

٥٦- اولا: فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لمعرفة المقصود بالمبانى ذات المستوى الفاخر يتعين الرجوع إلى قرار وزير الإسكان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ (المعدل)[١] بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء. فقد قسمت اللائحة التنفيذية المساكن إلى أربعة مستويات:

الاقتصادى- المتوسط- فوق المتوسط- الفاخر[٢]. ثم وضعت اللائحة

(١) الوقائع المصرية فى ١٩٧٨/٣/١٤ العدد ٦١.

(٢) وذلك فيما عدا المساكن الاقتصادية التى تقيمها الدولة وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ الخاص بإنشاء صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى (م١٥ من اللائحة).

لكل مستوى من المستويات الثلاثة الأولى (الاقتصادى- المتوسط- فوق المتوسط) شروطا تتعلق بالمساحة والمواصفات والتشطيبات وذلك فى المواد من (١٥-٢٠) وهذه الشروط هى التى تميز كل من هذه المستويات عن الآخر.

أما المستوى الفاخر فهو طبقا للمادة (٢١) الذى يتكون من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات التى ذكرتها اللائحة بالنسبة للإسكان فوق المتوسط، فاللائحة لم تحدد مساحات أو مواصفات أو تشطيبات معينة لهذا المستوى من المساكن، فكل ما يشترط فيه أن يزيد فى المساحة والمواصفات والتشطيبات على تلك المحددة للمستوى فوق المتوسط أيا كان مقدار هذه الزيادة، أى حتى ولو كانت زيادة يسيرة.

والترخيص كما يصدر إقامة مبنى من المستوى الفاخر، فإنه يجوز أن يقتصر على إقامة جزء فقط بالمبنى، كما اذا كان المرخص له قد أقام طابقا من المستوى المتوسط مثلا، وأراد إقامة طابق ثان من المستوى الفاخر.

ولكى يمكن تحديد مستوى الإسكان الفاخر فإننا نورد فيما يلى مساحات ومواصفات وتشطيبات الإسكان فوق المتوسط على النحو المنصوص عليه فى المادتين ١٩، ٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

اولاً: مكونات (مواصفات) ومساحة المسكن:

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر- فى حدود مسطح كلى ٧٥ مترا مربعا.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر، فى حدود مسطح كلى ١٠٠ متر مربعا.

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ

وحمامين ودورة مياه مستقلة وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر- فى حدود مسطح كلى ١٢٥ مترا مربعا.

ثانيا: مواصفات التشطيب:

١- *البياض الداخلي:*

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف ويتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش أو بعض التكسيات الداخلية.

٢- *البياض الخارجي:*

يبدأ بالمستويات الممتازة من الفطيسة أو الطرطشة العادية أو الممسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصناعى حسب ما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المبانى مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره.

٣- *الأرضيات:*

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفنيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدى والقرو أو أرضيات الرخام العادى والملونة.

أما الحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الأسمنتى حتى البلاط السيراميك.

٤- *النجارة :*

لاتقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية (صلب أو ألمنيوم) وتكون خردواتها من أصناف مميزة سواء كانت صلب أو ألمنيوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك.

٥- *الصحي:*

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدى من الصينى ومرحاض أفرنجى

بصندوق طرد واطى وحوض حمام أو حوض وش، يمكن أن يشمل حوض تشطيف (بيديه).

ويتم تكسية سفل الحمام بالبلاط القيشانى بارتفاع ١,٥٠ متر بكامل مساحة السفل، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون.

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياة الباردة والساخنة.

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأوانى من الفخار المطلى بالصينى وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ١,٦٠ متر. ويركب بدورة المياة المستقلة مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وحوض لغسيل الأيدى من الصينى مع تكسية السفل بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ١,٥٠ متر.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

٦-السلالم:

لاتقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط.

٧- درابزينات السلالم والشرفات:

لاتقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية (صلب أو ألمنيوم) أو خشب أو خلافه.

والواضح أن المادة (٣) من القانون تتناول المبانى أو أجزاء المبانى من المستوى الفاخر، ولم تقصر حكمها على الإسكان الفاخر، مما يستفاد منها أنه يجوز الترخيص بإنشاء مبان من المستوى الفاخر، سواء لأغراض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض.

إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قد تناولت فى الفصل الرابع منها مواصفات ومعايير مستويات المساكن فقط، ونصت المادة ٢١ الواردة به- على ونحو ما سلف- على أن يكون المسكن الفاخر من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات السابق ذكرها بالنسبة للإسكان فوق المتوسط أى أن اللائحة المذكورة لم تضع ثمة مواصفات ومعايير للأماكن من المستوى الفاخر التى تخصص لغير أغراض السكنى، وتؤدى قواعد التفسير إلى القول بأنه لايجوز فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الترخيص بإقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر لغير أغراض السكنى، طالما لم يصدر تشريع يحدد المواصفات والمعايير بالنسبة لها. غير أنه يجدر إجازة ذلك باعتبار أن اللبس الذى تسببت فيه اللائحة التنفيذية المذكورة جاء وليد عدم الدقة فى الصياغة، خاصة وأن ذلك هو ما يتمشى مع الاعتبارات العملية كما سيلى بيانه.

٥٧- ثانيا: فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

بعد أن نصت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على استثناء الإسكان الفاخر من حكم التحديد القانونى لأجرة الأماكن التى يرخص فى إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل به، نصت فى فقرتها الأخيرة على أن يصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص.

ولما كانت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قد حددت معايير مستويات الإسكان الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط على نحو ما أوضحناه فى البند السابق. وأوردت فى المادة ٢١ أن المستوى الفاخر يتكون من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات المذكورة بالنسبة للإسكان فوق المتوسط دون أن تذكر هذه المساحات والمواصفات والتشطيبات

على وجه التحديد، فان مفهوم الفقرة المشار إليها أن القرار الذى يصدر من الوزير المختص بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر، سيضع مواصفات محددة لهذا المستوى من الإسكان كما فعلت اللائحة التنفيذية المشار إليها بالنسبة لمستويات الإسكان الأخرى(١).

---

(١) وأثناء مناقشة المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بمجلس الشعب تساءل السيد العضو الدكتور إبراهيم عوارة عن مواصفات الإسكان الفاخر وطلب أن يثبت فى مضبطة الجلسة تحديد هذه المواصفات إذ قرر «.... أود أتكلم عن نقطة ثانية هى أنه وردت عبارة الإسكان الفاخر فى كثير من نصوص مواد هذا المشروع، وفى تصور معظم الممولين أن الإسكان الفاخر هو تركيب القيشانى أو تغطية جدران الشقق بالورق أو طلاؤها بالزيت أو إضافة بانيو فى الحمام أو غير ذلك من تحسينات، وقد ترك المشرع تحديد مواصفات الإسكان الفاخر لقرار يصدر من السيد الوزير المختص بالإسكان وأرى أن يثبت فى مضبطة الجلسة تحديد مواصفات الإسكان الفاخر حتى يتبين الناس وإلا سينقلب كل الإسكان إلى إسكان فاخر، وليس الهدف من التشريع هو إقامة الإسكان الفاخر بالمفهوم الذى يسيطر على أذهان السواد الأعظم من الشعب، وقد أفهمنى السيد رئيس اللجنة فى اجتماعها الذى استمر إلى ما بعد منتصف الليل، أن المقصود العلمى بالإسكان الفاخر هو وجود تكييف مركزى ومساحة محدودة تزيد عن ٢٥٠ مترا مربعا كمسطح للواحدة السكنية وغير ذلك، إلا أننى أعتقد أنه سيحدث نزاع وخلاف كبير أمام المحاكم حول تفسير المقصود بالإسكان الفاخر، ولذلك فإننى أستوضح ما هو الإسكان الفاخر فى نظر السيد وزير الإسكان؟».

وقد أجاب على ذلك السيد المهندس حسب الله الكفراوى وزير التعمير ووزير الدولة للإسكان واستصلاح الأراضى بأن «... مواصفات كثيرة لابد من توافرها لكى يكون الاسكان فاخرا منها:

- موقع العقار.
- مساحة العقار.
- مواصفات التشطيب فى العقار.

فهى عوامل كثيرة لايمكن النص عليها فى صلب المادة. ومن ثم فإنى =

وهذا التحديد من شأنه القضاء على محاولات بعض الملاك إقصاء، مبانيهم عن الخضوع لحكم التحديد القانوني للأجرة بإدخال زيادة يسيرة على مواصفات المباني من المستوى فوق المتوسط طالما أن اللائحة تعتبره بهذه الزيادة اليسيرة من الإسكان الفاخر.

وقد صدق ما توقعناه- في هذا الصدد- وصدرت اللائحة التنفيذية للقانون بالقرار الوزاري رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ [1] ونصت في المادة الثالثة منها على مواصفات محددة للإسكان الفاخر، وهذه المواصفات تتعلق بالموقع والمكونات والمسطحات وبمواصفات التشطيب، كما تضمنت المواد ٤، ٥، ٦ منها أيضا مواصفات مستويات الإسكان الأخرى: فوق المتوسط- المتوسط- الاقتصادي، وهي تتعلق بالمكونات والمسطحات وبمواصفات التشطيب.

ونعرض فيما يلي لمواصفات الإسكان الفاخر المنصوص عليها بالمادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون:

أولا: الموقع:

يحدد موقع الإسكان الفاخر بالمناطق المتميزة، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التي تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحي ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص.

ثانيا: المكونات والمسطحات:

١- يتعين ألا تقل مكونات ومسطحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتية:

=أطمئن السيد العضو الدكتور إبراهيم عوارة، أنه لايمكن أن يكون الفارق بين الإسكان الفاخر وغير الفاخر هو تغطية أرضية الوحدة السكنية بقنالتكس مثلا، إذ لابد من توافر مواصفات كثيرة يصعب حصرها في مواد المشروع».

(مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ ص٤ ومابعدها).

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٧٩ في ١٩٨١/١٢/٨.

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لايقل عن ٦٠ مترا مربعا.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لايقل عن ٩٠ مترا مربعا.

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسى وحمام ثانوى ودورة مياه مستقلة بمسطح لايقل عن ١١٠ مترا مربعا.

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لايقل عن ١٤٠ مترا مربعا.

(هـ) صالة معيشة أو أكثر وأى عدد مناسب من الحجرات، وأى عدد من الحمامات بحيث لايقل عن حمام لكل حجرتى نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد عن ١٤٠ مترا مترا مربعا.

٢- وفى جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى مساحته لإيواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة.

كما يتعين إقامة المصاعد اللازمة فى المبانى التى يزيد ارتفاعها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضى.

ثالثا: مواصفات التشطيب:

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الآتى:

(١) أعمال البياض:

البياض الداخلى:

لايقل بياض الحوائط والأسقف عن الدهان ببوية الزيت أو البلاستيك

أو بلصق ورق الحوائط، ويجوز أن يكون من الفطيسة الأسمنتية أو الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش والبانوهات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية.

البياض الخارجي:

لايقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أوالحجر الطبيعى أو الرخام أو جرانيت أو أى تكسيات أخرى لاتقل عنها قيمة ويجوز أن تكون المبانى بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعى وذلك وفقا لما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المبانى.

(ب) الأرضيات:

لاتقل عن الموكيت الفاخر، أو القرو المسمار، أو أرضيات الرخام أو الجرانيت أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لاتقل عنها قيمة.

(حـ) الشبابيك والأبواب:

الشبابيك:

لاتقل عن الشبابيك من الخشب الموسكى من قطاعات سمكها لايقل عن٥٠ م، أو الشبابيك الحصيرة أو الكريتال أو من قطاعات الألومنيوم أو التى قد يركب فيها ستائر معدينة أو أى نوع آخر من الستائر من الداخل.

ويكون زجاج الشبابيك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش أو الفيميه وتكون الخردوات من النوع الفاخر.

الأبواب:

لاتقل عن الأبواب من الخشب الموسكى من قطاعات سمكها لايقل عن ٥٠ م حشوات أو تجليد، أو الأبواب الخشب الزان، أو القرو مع البروز. أو التكسيات المناسبة، أو أبواب من الأنواع المنزلقة أو المنطوية أو من الحديد المشغول أو الألومنيوم أو أى أنواع أخرى لاتقل عنها قيمة.

وتكون الخردوات والكوالين من النوع الفاخر.

وتكون دهانات الأبواب والشبابيك ببوية الزيت أو البلاستيك أو اللستر حسب الحالة.

(د) الأعمال الصحية:

الحمامات:

يشمل الحمام الأجهزة الصحية الآتية على الأقل:

- حوض غسيل أيدى بقاعد أو بدون من الصينى الحديدى أو الفخار المطلى بالصينى.
- مرحاض أفرنكى كامل «كومينيشن» بصندوق طرد واطى وسديلى مزدوج وبيديه.
- حوض حمام «بانيو» فى الحمام الرئيسى وحمام دش بالحمام الثانوى.

وتكون أرضيات الحمام من السيراميك الفاخر أو الرخام أو ما يساويهما.

وتكون تكسية الحوائط بالقيشانى أو السيراميك بارتفاع لايقل عن منسوب أعتاب الأبواب.

المطابخ :

وتشتمل على حوض لغسيل الأوانى من الفخار المطلى بالصينى وصفاية من الرخام سمكها لايقل عن ٣٠م، أو أحواض وصفايات من الصلب غير القابل للصدأ «ستينلس ستيل» أو الرخام أو ما يعادلها.

وتكون أرضيات المطابخ من الفينيل أو السيراميك أو الرخام أو مايعادلها.

وتكون دهانات الحوائط ببوية الزيت أو البلاستيك أو بالتكسيات الملائقة من القيشانى حتى منسوب أعتاب الأبواب.

دورة المياه المستقلة:

يركب بها مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى «كومبنيشن» وحوض من

الصينى لغسيل الأيدى داخلها أو خارجها مع تكسية السفل بالبلاط القيشانى أو السيراميك بارتفاع لايقل عن منسوب أعتاب الأبواب.

وتزود الحمامات والمطابخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة وتكون جميع الخلاطات والحنفيات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو مطلية بالنيكل، كما تكون جميع الأجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات ومحابس وخلافه من الأنواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بطبقة عازلة للمياه والرطوبة.

(هـ) المداخل والسلالم:

تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام أو بالجرانيت وتكون البوابة من الحديد المشغول الفاخر أو قطاعات الألمنيوم أو النحاس ومركب بها بللور أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل فى أعمال الإضاءة والتشطيب بصفة عامة.

وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها وتكون الدرابزينات من المبانى أو الخرسانة المكسوة بالرخام أو الجرانيت أو ما يعادلهما أو من زخارف معدينة وكوبسات من الخشب القرو أو الزان أو من قطاعات الألمنيوم أو ما يعادلها.

(و) أعمال الكهرباء:

تكون دوائر الإنارة والقوى ولوحات التوزيع كالآتى:

الإضاءة:

وتشمل توفير دوائر كهربائية لإمكان تركيب أبليكات أو إضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر للبرايز للاستعمالات المنزلية المتعددة مع دوائر لأزرار الأجراس.

القوى:

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة

تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الأطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة.

التيار الخفيف:

يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخلى وعمل ترتيبات لتركيب خط إيريال تليفزيونى يصل بين الهوائى المجمع للعمارة إلى الوحدة السكنية[١] .

وتفسير النصوص يؤدى إلى القول بأن المقصود بالإسكان الفاخر فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، الأماكن التى تخصص للسكنى دون الأماكن التى تخصص لغير أغراض السكنى، ذلك أن المشرع استعمل فى الفقرة الأولى من المادة الأولى لفظ (الإسكان) ولم يستعمل لفظ المبانى أو الأماكن، كما أن هذه المادة أحالت فى تحديد مواصفات الإسكان الفاخر إلى قرار يصدر من الوزير المختص بالإسكان، وقد ورد تحديد هذه المواصفات بالمادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون التى نصت فى فقرتها الأولى على أن المقصود بالإسكان الفاخر فى تطبيق القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المسكن

---

(١) وقد رددت اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ (الملغاة) بعد تعديلها بقرار وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ مواصفات الإسكان من المستوى الفاخر سالفة الذكر (م٢١)، إلا أن اللائحة الجديدة الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ لم تنص على هذه المواصفات اكتفاء بالنص عليها فى المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

الذى تتوافر فيه الشروط الواردة بها، كما يبين من استقراء الشروط التى تتعلق بالمكونات والمسطحات المنصوص عليها بالمادة أنها جميعها خاصة بالمساكن دون غيرها من الأماكن التى تخصص لغير أغراض السكنى.

غير أن رأيا فى الفقة ذهب إلى عكس ذلك، وأن المقصود من نص الفقرة الأولى من المادة الأولى المبانى من المستوى الفاخر سواء أكانت مخصصة للإسكان أم لغير الإسكان وأن هذا يتضح من تقرير اللجنة المشتركة الذى جاء به «أدخلت اللجنة تعديلات جوهرية وهامة على هذه المادة تستهدف ما يلى: (أ) عدم خضوع المبانى من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة على أساس أن هذا المستوى من المبانى لايتمتع بأى ميزة من الميزات التى يكفلها المشروع للمستويات الأخرى، وذلك بإضافة عبارة «فيما عدا الإسكان الفاخر» إلى صدر المادة، وأضاف هذا الرأى أنه كان من الأدق التعبير عن ذلك بعبارة «فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر» وهو ما صرح به فى المادتين ١١، ١٢ من هذا القانون[١].

ونفضل الأخذ بهذا الرأى باعتبار أن استعمال لفظ (الإسكان) سواء بالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون أو باللائحة التنفيذية وليد عدم الدقة فى الصياغة، فضلا عن أنه يتمشى مع الاعتبارات العملية.

٥٨- مايحظر على المرخص لهم فى إقامة مبان او اجزاء منها من المستوى الفاخر:

يحظر على هؤلاء الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء، وإنما يتولون بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد المواد اللازمة لهم أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية، وذلك بعد أن توفر الدولة المواد اللازمة لمستويات الإسكان الأخرى.

(١) العطار فى شرح أحكام الايجار ص ٢٩.

فأصحاب هذه المبانى لايتمتعون بأى تيسيرات أو دعم أو ميزة الحصول على مواد البناء[١].

٥٩- نظام بيع مواد البناء محليا إلي المرخص لهم بإقامة مبان من المستوي الفاخر:

أوردت المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نظام بيع مواد البناء المنتجة محليا للمرخص لهم بإقامة مبان من المستوى الفاخر، أو أجزاء منها.

فأوجبت على الجهات التى تتولى بيع هذه المواد، أن تبيعها إلى هؤلاء المرخص لهم بالأسعار العالمية السائدة وقت البيع وتحدد الأسعار على أساس سعر البيع العالمى مضافا إليه ما يعادل الضرائب والرسوم الجمركية بافتراض استيرادها من الخارج مع إخطار مديرية الإسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المواد والمبالغ المحصلة عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع.

جزاء مخالفة الفقرة الأولي من المادة (جزاء جنائى):

٦٠- أولاً: فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب كل من يخالف حكم الفقرة الأولى من المادة بالحبس لمدة لاتقل عن ثلاثة أشهر. ولاتجاوز سنة وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنية أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ويحكم فضلا عن ذلك بأن يرد المخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التى حصل عليها بالمخالفة لحكم المادة (م٨٠ من القانون).

---

(١) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٣٨.

٦١- ثانيا: في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يعاقب المخالف بغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنيه. ويحكم على المخالف فضلا عن ذلك بأن يرد للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التى حصل عليها بالمخالفة لحكم المادة (م٨٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلة بالمادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

٦٢- هل تخضع المبانى من المستوي الفاخر لقواعد تحديد الأجرة؟

«أنظر بندى ١٧٧، ٢١٧».

مادة (٤)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها، اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

(أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.

(ب) أن تكون المبانى شاغلة لنسبة مقدارها خمسون فى المائة (٥٠٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

(جـ) ألا يقل مسطح المبانى المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المبانى.

وإذا انتهى عقد إيجار الأراضى الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

٦٣- دواعى النص:

نظرا لأن قوانين إيجار الأماكن قد استبعدت من نطاق سريانها الأرض الفضاء ولم تتعرض للأماكن التى ينشئها مستأجرو هذه الأرض بترخيص من مؤجرها وهى جديرة بالحماية، وكان يجب على المشرع أن يلحظ هذه

الحالة وأن يمد إليها الضمانات التى تنص عليها قوانين الإيجارات، بعد أن سار الفقه والقضاء على عدم خضوع الأماكن المذكورة للباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والنصوص المقابلة لمواد هذا الباب فى القوانين السابقة عليه[١]، فقد جاء القانون بهذا النص المستحدث.

٦٤- الأماكن التي يسرى عليها النص:

يسرى النص على الأماكن التى ينشئها المستأجر من ماله الخاص دون مساهمة المالك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، فإذا كان المبنى منشأ قبل العمل بالقانون فإنه لايخضع لهذا النص.

ويتعين أن يكون المالك قد رخص كتابة للمستأجر بإقامة هذه المبانى. واشتراط الكتابة هنا للإثبات فالكتابة ليس شرطا شكليا وقد هدف الشارع من تطلبها حسم ما قد يثار من منازعات بين المالك والمستأجر بشأن صدور الترخيص، ومن ثم فإنه يجوز إثبات صدور الترخيص من المالك بما يقوم مقام الكتابة فى الإثبات من إقرار ويمين كما يغنى عن الكتابة، البينة والقرائن فى الحالات التى تجيز فيها القواعد العامة فى الإثبات ذلك استثناء.

ويجب لانطباق النص على المبانى المذكورة توافر الشروط الثلاثة المنصوص عليها فيه فى البنود (أ، ب، جـ) وهذه الشروط تستهدف تحقيق الصالح العام والحفاظ على مصالح من أقام هذه المبانى ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد[٢].

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون.

(٢) المذكرة الإيضاحية للقانون.

إيجار الأماكن على أن «تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

(أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.

(ب) أن تكون المبانى شاغلة لنسبة مقدارها خمسون فى المائة (٥٠ ٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

(جـ) ألا يقل مسطح المبانى المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المبانى وإذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا» يدل على أنه لامجال لسريان أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن على ما يقيمه مستأجرو الأراضى الفضاء من أماكن إلا إذا توافرت الشروط المنصوص عليها فى هذه المادة مجتمعة والتى تستهدف- وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون- تحقيق الصالح العام والحافظ على مصالح من أقام هذه المبانى ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد، فإذا تخلف أى من هذه الشروط كأن كان المبنى الذى أقامه المستأجر على الأرض الفضاء المؤجرة له بتصريح من مالكها لايشتمل على وحدات سكنية أو كان مسطحها يقل عن ثلاثة أرباع مجموعة مسطحات المبانى فإنه يتعين استبعاد تطبيق حكم هذا النص، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدعوى على سند من أن المبنى الذى أنشأه الطاعن لايشتمل على أماكن مخصصة لغرض السكنى فإنه لايكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه».

٢- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة- أنه متى أقيم الحكم على دعامات

متعددة وكانت إحدى هذه الدعامات كافية وحدها ليستقيم الحكم بها فإنه يكون من غير المنتج تعييبه فى باقيها، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص صحيحا- وعلى ما سلف بيانه- إلى تخلف أحد شروط تطبيق المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو عدم اشتمال المبنى الذى أقامه الطاعن على أماكن مخصصة لغرض السكنى، وكانت هذه الدعامة كافية بذاتها لحمل قضاء الحكم فإن النعى عليه فيما أورده بشأن عدم التصريح للطاعن بإقامة البناء أيا كان وجه الرأى فيه- يكون غير منتج ولاجدوى منه».

(طعن رقم ١٤٥٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/١/١٨)

٦٥- حالة انتهاء عقد إيجار الأرض الفضاء:

إذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب كانتهاء مدته مثلا، فإن شاغل المبانى المقامة عليها سواء أكان هو المستأجر الأصلى الذى قام ببنائها أم المستأجر من الباطن يستمر شاغلا لها بالأجرة المحددة قانونا. وقد جاء هذا الحكم- على ما هو وارد بالمذكرة الإيضاحية للقانون- حسما لأى تفسير قضائى أو فقهى فى هذا الشأن حيث كان يختلف الرأى فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى مدى أحقية شاغلى الأماكن المنشأة على الأراضى الفضاء فى الاستمرار فى شغلها إذا ما انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء الذى كان بمثابة الأساس فى إقامة المبانى وفى شغلها.

ولم تبين المادة طريقة تحديد الأجرة القانونية التى يلتزم بها شاغل العين، ولايتصور أن هذه الأجرة تحدد طبقا للأحكام الواردة بالفصل الثانى من الباب الأول لأن هذه القواعد تشمل ما يوازى عائد قيمة الأرض والمبانى باعتبار أن المبانى مملوكة للمؤجر، بينما الوضع فى هذه الحالة مختلف فالأرض فقط

هى المملوكة للمؤجر أما المبانى فهى ملك المستأجر، ولايقبل القول أن المشرع قصد تحديد عائد للمؤجر عن مبانى لايملكها وإلزام المستأجر بدفع عائد للقيمة التى أنفقها من ماله- ومن ثم فإن المشرع يكون قد قصد بالأجرة المحددة قانونا التى يلتزم بها شاغل العين عائد قيمة الأرض وحدها وفقا للمادة ١٥ من القانون أى على أساس ثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء[١]. أما فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيكون تقدير قيمة الأرض بالاتفاق بين المالك وشاغل العين على أساس ٧٪ من ثمن المثل عند الترخيص بالبناء وفقا للضوابط المنصوص عليها فى المواد ١، ٢، ٣، ٤، ٥ من القانون إذا كانت المبانى مخصصة للسكنى كلها، أو بالنسبة للجزء المخصص فيها للسكنى أما بالنسبة للجزء المخصص لأغراض غير سكنية فلايخضع للتحديد القانونى للأجرة، وتحدد أجرته باتفاق الطرفين كما سيلى فى موضعه من الكتاب.

وقد خلا النص من الإشارة إلى ملكية البناء بعد انتهاء إيجار الأرض الفضاء، ومن ثم فإنه يسرى فى شأنها الشروط الواردة بالعقد، ويمكن أن يراعى امتداد العقد لأمد طويل بحيث يتمكن المستأجر البانى من أن يستعيد رأسماله وعائد استثماره مقابل أن تخلص ملكية المبانى لمالك الأرض.

---

(١) من هذا الرأى مرقس جـ١ ص ٦٩- وعكس ذلك المستشار مصطفى زعزوع- البحث المشار إليه- مجلة القضاة يناير- يونية ١٩٨٤ ص١٥١، فيرى خضوع تقدير الأجرة لأحكام الفصل الثانى من الباب الأولى المشار إليه.

مادة (٥)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

٦٦- الاختصاص الولائى «الوظيفي»:

نصت المادة على اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون، ومفاد ذلك أن القضاء العادى هو المختص ولائيا «وظيفيا» بنظر جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن، وأنه لا اختصاص للقضاء الإدارى بنظر أى منازعة ناشئة عن هذا القانون وكانت تدخل بحسب الأصل فى اختصاصه[1].

فالقرارات الصادرة من لجان إدارية أو لجان إدارية ذات اختصاص قضائى مشكلة وفقا لقانون إيجار الأماكن أو القرارات المنفذة له، يكون الطعن فيها أمام المحاكم العادية وليس أمام محاكم مجلس الدولة طبقا للأصل العام.

وفي هذا قضت المحكمة الدستورية العليا بأن:

١- «المنازعة بين المؤجر والمستأجر بصدد تحديد الأجرة، هى خصومة

---

(١) مصر القديمة الجزئية فى ١٩٧٨/٦/١١- ١٤٣ لسنة ١٩٧٨ مدنى- استئناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور) فى ١٩٨٥/٣/٢٧ الاستئناف رقم ٥٧٨ لسنة ٣٩ق مدنى.

مدنية بحسب طبيعتها وأصلها بحيث لايفقدها هذا الطابع الموضوعى ما يلابسها من عنصر إدارى شكلى هو صدور قرار تحديد الأجرة فى أول الأمر من لجنة إدارية لأن من شأن الرأى الفاصل فى هذه الخصومة أن تتحدد به المراكز المالية والحقوق المتبادلة بين أطرافها وهو اختصاص مدنى بحت».

(القضية رقم ١٧ لسنة ١ق «تنازع» جلسة ١٩٨١/٣/٧)

٢- «.... ولما كان ذلك، وكان المشرع قد انتهج نهجا واضحا فى شأن المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين فاعتد بطبيعتها المدنية وعهد بها إلى القضاء العادى على ماسلف بيانه بشأن المادتين ٢/١٣، ٤٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كما أورد حكما عاما يؤكد هذا المنحى بما نص عليه فى المادة ٤٠ من اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون... الخ».

(القضية رقم ٢٥ لسنة ١ق «تنازع» (السنة٩ق ع) جلسة ١٩٨٢/١/٢)

كما قضت محكمة النقض بأن:

«قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تعلقها بالنظام العام. أثره. المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين. اختصاص القضاء العادى بنظرها سواء كانت منازعات مدنية بطبيعتها كدعاوى الإخلاء أو كانت طعنا على القرارات التى تصدرها اللجان الإدارية المشكلة وفقا لأحكام قوانين إيجار الأماكن التى أناطت بها بعض الاختصاصات فى تحديد الأجرة القانونية وهدم وترميم وصيانة المبانى فى المنشآت. ولو توافرت لها مقومات القرارالإدارى. علة ذلك».

(طعن رقم ٧٥٩٦ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/٧/٣)

(طعن رقم ٦٤١ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٩/١٣)

٦٧- اختصاص هيئات التحكيم (ولائيا) بنظر المنازعات التي تنشأ عن تطبيق القانون بين شركات القطاع العام او بين إحداها وبين جهة حكومية او هيئة عامة او هيئة قطاع عام او مؤسسة عامة:

تنص المادة ٥٦ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون فى شأن هيئات القطاع العام وشركاته على أن:

«يفصل فى المنازعات التى تقع بين شركات القطاع العام بعضها وبعض أو بين شركة قطاع عام من ناحية وبين جهة حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة [1] من ناحية أخرى عن طريق التحكيم دون غيره على الوجه المبين فى القانون».

فالمنازعات المذكورة بالمادة تخرج عن الاختصاص الولائى للقضاء العادى وتدخل فى الاختصاص الولائى لهيئات التحكيم، وهى هيئات قضائية تشكل فى كل نزاع بقرار من وزير العدل برئاسة مستشار من رجال القضاء أو من فى درجته يختاره الوزير أو مستشار من مجلس الدولة يرشحه رئيس المجلس وعضوية عدد من المحكمين بقدر عدد الخصوم الأصليين فى النزاع ويبين فى القرار النزاع الذى سيعرض على هيئة التحكيم (م٥٧ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣).

والمنازعات المنصوص عليها فى المادة ٥٦ والتى تخرج من اختصاص القضاء العادى هى:

١- المنازعات التى تقع بين شركات القطاع العام.

٢- المنازعات التى تقع بين شركة من شركات القطاع العام وبين جهة

---

(١) شمل النص المؤسسات العامة على الرغم من إلغائها بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ (المعدل بالقانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦)، وسنتولى شرح المادة بحالتها.

حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة. فيخرج من هذه المنازعات ما يأتى:

(أ) المنازعات التى تقع بين جهات الحكومة مركزية كانت أو محلية.

(ب) المنازعات التى تقع بين إحدى جهات الحكومة مركزية كانت أو محلية وبين إحدى الهيئات العامة أو هيئات القطاع العام أو المؤسسات العامة.

(جـ) المنازعات التى تقع بين إحدى الهيئات العامة وبين إحدى هيئات القطاع العام أو إحدى المؤسسات العامة.

(د) المنازعات التى تقع بين الهيئات العامة أو بين هيئات القطاع العام أو بين المؤسسات العامة.

وهذا الاختصاص الذى أناطه القانون بهيئات التحكيم يسرى على كافة المنازعات ومن بينها المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن والمشار إليها بالمادة الخامسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فإذا عرضت مثل هذه المنازعات على المحكمة الابتدائية أو الجزئية تعين عليها القضاء من تلقاء نفسها بعدم اختصاصها ولائيا بنظر الدعوى لتعلق قواعد الاختصاص الولائى بالنظام العام (م١٠٩ مرافعات)، كما يتعين عليها أن تأمر باحالة الدعوى إلى هيئة التحكيم لنظرها عملا بالمادة ١١٠ مرافعات.

(طعن رقم ٦٣٤ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/٣/٢٧- طعن رقم ٣١١ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٨٢/٣/٣٠)

(أنظر أيضا حكم النقض الصادر بتاريخ ١٩٨٢/٣/٢٥ فى الطعن رقم ٥٩ لسنة ٤٩ق المنشور ببند ٣٤٧)

٦٨- الاختصاص النوعى والقيمى:

تخضع المنازعات الناشئة عن هذا القانون للقواعد العامة فى الاختصاص

النوعى والقيمى الواردة فى قانون المرافعات، ولايستثنى من ذلك إلا ما ورد بشأنه نص خاص كما سيأتى فى موضعه[١] .

فتختص المحاكم الجزئية بنظر الدعاوى التى لاتجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه (م٤٢ مرافعات معدلة بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢).

وتختص المحاكم الابتدائية بالدعاوى التى ليست من اختصاص المحاكم الجزئية (م٤٧ مرافعات معدلة بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢) أى تختص بالدعاوى التى تجاوز قيمتها خمسة آلاف والدعاوى غير مقدرة القيمة .

كما تختص بالحكم فى سائر الطلبات العارضة وكذلك الطلبات المرتبطة بالطلب الأصلى مهما تكن قيمتها أو نوعها (م٤٧ معدلة بالقانون رقم ٢٣لسنة ١٩٩٢). وعدل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧بذلك عن الاختصاص النوعى الاستثنائى للمحكمة الابتدائية بنظر المنازعات الإيجارية، الذى كان معمولا به فى ظل القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، فالمادة ١/١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كانت تنص على أن «ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية...الخ». وكان تنص المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن «تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون. وترفع الدعاوى إلى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار».

وبمقتضى هذين النصين كانت تختص المحكمة الابتدائية بنظر جميع المنازعات الإيجارية التى تنشأ عن تطبيق قانون إيجار الأماكن، أيا كانت قيمتها أى ولو كانت تدخل بحسب الأصل فى حدود نصاب القاضى الجزئى.

وتعد المنازعة إيجارية وتخضع لهذا الاختصاص الإستثنائى إذا كان الفصل

---

(١) أنظر على سبيل المثال المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧بالجزء الثانى، والمادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالجزء الثالث.

فيها يستلزم تطبيق حكم من أحكام التشريع الاستثنائى والعبرة فى ذلك بطبيعة المنازعة وما تقضى به المحكمة فيها لابما يطلبه الخصوم، ومن أمثلة ذلك الدعوى بطلب تخفيض الأجرة واسترداد ما دفع زائدا على الحد الأقصى الذى يحدده القانون.

أما المنازعات المدنية الأخرى التى كانت تنشأ بين المؤجر والمستأجر فقد ظلت خاضعة للقواعد القانونية العامة فى الاختصاص القضائى.

وقد ترتب على صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن هذا الاختصاص الاستثنائى أصبح غير معمول به إلا بالنسبة للدعاوى التى رفعت قبل العمل به أى قبل ١٩٧٧/٩/٩[1].

٦٩- الاختصاص بنظر المسائل المستعجلة ومنازعات التنفيذ:

يختص قاضى الأمور المستعجلة طبقا لقواعد قانون المرافعات، بالنظر فى المسائل المستعجلة المتعلقة بتطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن، اذا توافر شرطا اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، كما يختص ببعض هذه المسائل دون أن يكون مكلفا بالتحرى عن توافر شرط الاستعجال، وهى المسائل التى ينص فيها القانون على اختصاص القاضى المستعجل بنظرها بنص صريح، وسترد هذه الحالات تفصيلا فى موضعها من الكتاب وسنشير إليها بإيجاز فى البند التالى.

---

(١) أما بالنسبة للاختصاص بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢- فالثابت أن هذا القانون قد صدر منفصلا عن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولم يندمج فيه واقتصر على مجرد الإشارة إليه، وعلى ذلك فلا تعتبر المنازعات التى تنشأ عن تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ منازعات إيجارية تختص بها استثناء المحكمة الابتدائية، وإنما تظل خاضعة للقواعد العامة فى الاختصاص.

(نقض طعن ١٠ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٧٢/٢/١٧- طعن رقم ٢٥٣ لسنة ٤٢ق - جلسة ١٩٧٥/١٢/٣١)

وإذا رفع النزاع الموضوعى على أصل الحق إلى محكمة الموضوع فإن هذه المحكمة تختص بنظر الأمور المستعجلة المتعلقة بالموضوع المعروض عليها باعتبارها تابعة لموضوع الدعوى، وذلك إلى جانب اختصاص محكمة الأمور المستعجلة بنظر النزاع بحيث يكون للطالب الخيار بين الالتجاء إلى أى من المحكمتين (م٤٥ مرافعات).

ويختص قاضى التنفيذ بالفصل فى جميع منازعات التنفيذ الموضوعية والوقتية التى ينطبق عليها قانون إيجار الأماكن، ويفصل فى منازعات التنفيذ الوقتية بوصفه قاضيا للأمور المستعجلة طبقا للأصل العام فى اختصاصه المنصوص عليه فى المادة ٢٧٥ مرافعات.

٧٠- المسائل التي ينص فيها القانون علي اختصاص القاضي المستعجل بنظرها:

١- إعادة الحق او الميزة: تنص الفقرة الأولى المادة ٢٨ من القانون على أنه لايجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها. وتجيز الفقرة الثانية منها لقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد إعذار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب.

٢- الترخيص بإخلاء وهدم ما يعترض الإضافة او التعلية من اجزاء الاماكن غير السكنية:

تنص الفقرة الأولى من المادة ٣٢ من القانون على أنه يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك..... وتجيز الفقرة الثانية منها لقاضى الأمور المستعجلة

الحكم بالترخيص للمالك بإخلاء وهدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية.

٧١- سلوك طريق أوامر الأداء:

المقرر أن للتقاضى طريقين: طريق أصلى هو طريق الدعوى بالإجراءات المعتادة وطريق استثنائى هو طريق أوامر الأداء.

وعلى ذلك إذا توافرت فى المنازعة التى تخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن شروط استصدار أوامر الأداء المنصوص عليها فى المادة ٢٠١ مرافعات كالمطالبة بأجرة العين المؤجرة إذا حل أجل استحقاقها، تعين على المدعى سلوك طريق أوامر الأداء، ولا يجوز له رفع دعوى بالإجراءات المعتادة، وإلا قضى بعدم قبول دعواه لرفعها بغير الطريق القانونى. وتقضى المحكمة بعدم قبول الدعوى من تلقاء نفسها لتعلق إجراءات التقاضى بالنظام العام[(١)]. وإذا كانت المادة ١/٢٠١ مرافعات نصت على أن سلوك طريق أوامر الأداء يلزم فى حالة ما إذا «كان كل ما يطالب به- الدائن- هو دينا من النقود معين المقدار....» فإنه ينبنى على ذلك أنه إذا كانت المنازعة تنطوى على طلب تتوافر فيه شروط أوامر الأداء، وطلب آخر لاتتوافر فيه هذه الشروط، مع وجود ارتباط بين الطلبين يستلزم تحقيقا للعدالة جمعهما فى دعوى واحدة والفصل فيهما معا. فإن الدعوى ترفع بالطلبين معا بالطريق المعتاد، إنما لايشترط أن يبلغ هذا الإرتباط مبلغ عدم التجزئة، بل يكفى الارتباط البسيط.

---

(١) نقض طعن رقم ٢٢٥ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٢/٣/٣٠- الطلب رقم ٦١ لسنة ٤٤ق «رجال قضاء» جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٥.

ومثال ذلك أن يطلب المؤجر فسخ عقد الإيجار وإلزام المستأجر بالأجرة المتأخرة[١].

٧٢- كيفية تقدير قيمة بعض الدعاوي التي يسري عليها قانون إيجار الأماكن:

١ - دعوى صحة عقد الإيجار أو إبطاله أو فسخه (إنهائه) أو امتداده:

تنص المادة ٨/٣٧ مرافعات الواردة بالفصل الثانى من الباب الأول من الكتاب الأول (الخاص بتقدير الدعاوى) على أنه:

«إذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد مستمر أو بإبطاله كان التقدير بإعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها.

وإذا كانت بطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدى عن المدة الواردة فى العقد، فإذا كان العقد قد نفذ فى جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية.

---

(١) فقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ بتعديل بعض أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية (الملغى) أنه:

«.... كما أوضح أن هذا الطريق الاستثنائى لايتبع إلا إذا كان كل مطلوب الدائن هو دين تتوافر فيه شروط استصدار الأمر أما إذا كان بعض ما يطالب به مما لاتتوافر فيه هذه الشروط فلا يجوز الالتجاء إلى هذا الطريق ولو لم يكن= = بين طلباته رباط لايقبل التجزئة»- راجع أيضا المستشار مصطفى هرجه أوامر الأداء فى ضوء الفقه والقضاء طبعة ١٩٨٤ص ٣٢ وما بعدها- الدكتورة أمينة النمر أوامر الأداء فى القانون المصرى والتشريعات الأجنبية طبعة ١٩٦٩ ص ٧٤- الدكتور رمزى سيف الوسيط فى شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية الطبعة الثامنة ١٩٦٩/١٩٦٨ ص ٧١٨- الدكتور فتحى والى الوسيط فى قانون القضاء المدنى طبعة ١٩٨٠ ص ٨٨٨- كوم حمادة الجزئية بتاريخ ١٩٨٦/٢/٢٥ فى الدعوى رقم ٧٤٨ سنة ١٩٨٥ مدنى- استئناف اسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١٩٩١/٣/٢٠ الدعوى رقم ٤٧١ لسنة ٤٦ق مدنى.

وإذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد، كان التقدير باعتبار المقابل النقدى للمدة التى قام النزاع على امتداد العقد إليها.

ولما كان عقد الإيجار من العقود المستمرة[١]، لأن المنفعة فيه تتحقق شيئا فشيئا، إلى الوقت الذى ينقضى فيه الإيجار، وليس فى فترات دورية[٢]، فإن تقدير قيمة الدعوى بصحة العقد أو إبطاله أو فسخه «إنهائه» [٣]أو امتداده يخضع للقاعدة الواردة فى النص المذكور. والعبرة فى تقدير قيمة الدعوى بمدة العقد الاتفاقية إذا رفعت الدعوى أثناء سريان هذه المدة. فإذا كان المتفق عليه فى العقد أن الإيجار لمدة سنة نظير أجرة شهرية قدرها خمسون جنيها، ورفعت الدعوى بفسخ العقد بعد مضى خمسة أشهر من تاريخ سريانه، فإن الدعوى تقدر بمجموع المقابل النقدى عن المدة الباقية من العقد وهى ٧ شهور، فتكون ٧ شهور× ٥٠ جنيها =٣٥٠ جنيها، وتضحى الدعوى من اختصاص المحكمة الجزئية[٤].

وإذا كانت مدة الايجار غير معينة بالعقد، فإن الإيجار يعد طبقا للمادة

(١) السنهورى الوسيط جـ١ طبعة ثانية ص ١٧٩.

(٢) تناغو فى عقد الإيجار ص٦.

(٣) نقض طعن رقم ٣٠٧ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٣/٣/٢٧- طعن رقم ٢١٢ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٠.

(٤) يلاحظ أنه إذا نص فى نص فى عقد الإيجار على أن الايجار مشاهرة قابل للامتداد من شهر إلى آخر، فان الايجار يكون معقودا لمدة شهر واحد قابلا للامتداد من شهر إلى آخر طالما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته فى إنهاء العقد، وتقدر قيمة الدعوى بالمقابل النقدى عن المدة الباقية من الشهر- مرقس فى الجزء الثانى من الطبعة السابعة ١٩٧٨ ص ٢٤٩ الهامش- طنطا الإبتدائية فى ٤يناير سنة ١٩٧٩ الدعوى ١٧٦٦ لسنة ١٩٧٨ مدنى- الاسكندرية الإبتدائية فى ١٩٧٩/١١/١٣ الدعوى ٣٦٧٦ لسنة ١٩٧٩ مدنى.

٥٦٣ مدنى منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة، فإذا كانت الأجرة مشاهرة كان العقد منعقدا لمدة شهر، وإذا كانت الأجرة سنوية كان الإيجار منعقدا لمدة سنة، فأحكام الامتداد القانونى للإيجار ليس من شأنها أن تجعل العقد فى هذه الحالة منعقدا لمدة غير معينة وممتدا لمدة غير معينة، لأن الامتداد القانونى للإيجار لايلحق العقد إلا بعد انتهاء مدته، ففكرة الامتداد القانونى للإيجار وما يترتب عليها من آثار، تجعل العلاقة الإيجارية فى فترة الامتداد استمرارا للعقد الأول.

أما إذا رفعت الدعوى بعد انتهاء المدة الاتفاقية، أى بعد انتهاء مدة السنة فى المثال السابق أو بعد انقضاء الفترة المعينة لدفع الأجرة فى حاله عدم تعيين مدة الإيجار بالعقد، فإن الدعوى تضحى غير مقدرة القيمة لأن عقود إيجار الأماكن تمتد امتدادا تلقائيا بقوة القانون بعد انتهاء مدتها الأصلية المتفق عليها فيها دون تفرقة بين مدة ينقضى بانتهائها العقد تلقائيا أو مدة محددة قابلة للامتداد مالم يخطر أحد الطرفين الآخر فى الميعاد القانونى بعدم رغبته فى الامتداد، متى كان العقد يعتبر طبقا للقواعد العامة منعقدا أو محددا للفترة المعينة لدفع الأجرة، وبذلك تكون الفترة الباقية من العقد غير معينة، وبالتالى غير مقدرة القيمة وزائدة على خمسة آلاف جنيه .

وهذا الرأي هو المستفاد من قضاء محكمة النقض، إذا ذهبت إلي ان:

(أ)- «لما كان ذلك وكان لامحل لإطلاق القول بأن الامتداد القانونى لعقد الإيجار يقتصر على حالة انقضاء مدة العقد الاتفاقية أو التى صار امتداده إليها طبقا لأحكامه وبعد ثبوت عدم قابلية العقد للامتداد الاتفاقى بإبداء التنبيه بالرغبة دون الأحوال التى تكون المدة المعينة التى صار امتداده إليها وفقا لأحكام العقد ذاته لما تنقضى لعدم إبداء التنبيه بالإخلاء فى الميعاد، لأن المشرع قد فرض بنصوصه الآمرة امتداد عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين

إيجار الأماكن إلى مدة غير محدودة دون حاجة إلى توافق إرادة العاقدين صريحة أو ضمنية، مادامت مدة العقد الأصلية المتفق عليها قد انتهت، ولا اعتداد بكون هذه المدة قد صار تجديدها بعدم توجيه التنبيه بالإخلاء من أى من الطرفين أو امتدت اتفاقا، أو اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة تبعا لعدم الاتفاق على المدة أصلا أو عدم تعيينها أو تعذر إثباتها فى معنى المادتين ٥٦٣، ٥٩٩ مدنى، يؤيد ذلك أنه طالما سلب المشرع من المؤجر حقه فى عدم تجديد العقد أو عدم امتداده بإرادته المنفردة فلم يعد ثمة جدوى من التذرع بأن عدم توجيه التنبيه يتضمن تجديدا للعقد لأن عقود إيجار الأماكن المشار إليها لاتنتهى بانتهاء مدتها بل تمتد إلى مدة غير محدودة كما سلف القول وتنظم هذا الامتداد وتضع ضوابطه وتحكم آثاره قوانين إيجار الأماكن على نحو يغاير أحكام القانون المدنى، لايوهن من ذلك أنه قد يكون للتنبيه بالإخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الإيجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة اتفاقا وتلك التى تليها بسبب الامتداد القانونى لأن هذه الآثار لاتنفى أن التنبيه المشار إليه فقد فائدته المباشرة فى تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانونى»[1].

(طعن رقم ٢١٢ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

---

(١) وقد انتقد الدكتور سليمان مرقس هذا الحكم فى الجزء الثانى من مؤلفه المشار إليه الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٥٨٥ هامش (٢٣) استنادا إلى أن نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (م٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، م١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) يقول «ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد» ولايحدد المدة، بالمدة الأصلية، الأمر الذى يجعلها تشمل كل المدة المتفق عليها فى العقد أيا كانت طريقة تعيينها، أى سواء كانت محددة ينقضى بانتهائها العقد من تلقاء ذاته أم مدة محددة قابلة للامتداد إلى مدة أو مدد أخرى معينة، ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر فى موعد معين بعدم رغبته فى الامتداد، أو المدة المعينة لدفع الأجرة.

(ب)- «لما كان ذلك وكان الامتداد القانونى يدرك عقد الإيجار بانتهاء مدته الأصلية المتفق عليها فيه، دون تفرقة بين مدة ينقضى بانتهائها العقد تلقائيا، أو مدة محددة قابلة للامتداد مالم يخطر أحد الطرفين الآخر فى الميعاد القانونى بعدم رغبته فى الامتداد، أو متى كان العقد يعتبر طبقا للقواعد العامة منعقدا أو مجددا للفترة المعينة لدفع الأجرة، ذلك لأن صدور قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة التى قررت الامتداد القانونى لعقود الإيجار بعد انتهاء مدتها الاتفاقية، أفقد التنبيه برغبة المؤجر فى إنهاء العقد القابل للامتداد امتدادا اتفاقيا فائدته طالما أنه لايترتب عليه إمكان إخلاء المستأجر، فصار قعود المؤجر عن إرسال التنبيه المشار إليه لايعد دليلا على قبوله الامتداد الاتفاقى بعد انقضاء مدة العقد الأصلية، الأمر الذى يجعل الامتداد القانونى متحققا بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد دون حاجة للتنبيه بالرغبة فى عدم الامتداد الاتفاقى، يؤيد هذا النظر أنه لايقبل أن يطالب القانون المؤجر بإبداء رغبته فى عدم تجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة، فى الوقت الذى يحرم عليه فيه المطالبة بفسخها وإنهائها وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة لايقدح فى ذلك- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أنه قد يكون للتنبيه بالإخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الايجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة اتفاقا، وتلك التى تليها بسبب الامتداد القانونى لأن هذه الآثار لاتنفى أن التنبيه المشار إليه فقد فائدته وجدواه المباشرة فى تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانونى».

(طعن رقم ٢٨١ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٣/٢١)

[illegible] الدعوى بطلب صحة عقد إيجار أو إبطاله تقدر قيمتها طبقا للمادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات باعتبار مجموع المقابل النقدى عن المدة كلها، وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- الذى يحكم واقعة النزاع- قد أضفى على عقود إيجار الأماكن التى تخضع لحكمه امتدادا قانونيا غير محدود المدة، مما تعتبر معه قيمة عقد الإيجار- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- غير قابلة للتقدير، ومن ثم وعملا بالمادة ٤١ من قانون المرافعات- قبل تعديلها بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠- تعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيها، ويكون الاختصاص بنظر الدعوى للمحكمة الابتدائية، لما كان ذلك وكانت الدعوى الماثلة تتعلق بإبطال عقد إيجار شقة النزاع- الذى حرره الطاعن للمطعون ضدهما السادسة والسابع- فإن محكمة الاسكندرية الابتدائية تكون هى المختصة قيميا بنظر الدعوى».

(طعن رقم ٥٤٤ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

٢- «إذا كانت مدة الايجار فى العقود الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن أصبحت غير محددة لامتدادها بقوة القانون إلى أجل غير معين وإذا كانت دعوى المستأجر بمنع تعرض المؤجر له وتمكينه من الانتفاع بالعين استنادا إلى عقد استئجاره لها فى حقيقته دعوى بصحة العقد ونفاذه تقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها وفقا لنص المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات فإن عقد الإيجار موضوع الدعوى وقد امتد إلى مدة غير محددة يكون المقابل النقدى لهذه المدة غير محدد ويكون الطلب فى الدعوى غير قابل للتقدير بحسب القواعد الواردة فى قانون المرافعات وبالتالى تعتبر قيمة الدعوى زائدة على خمسمائة جنيه طبقا لنص المادة٤١ من القانون المذكور وتكون المحكمة الابتدائية هى المختصة قيميا بنظر الدعوى إعمالا لنص المادة ١/٤٧ منه، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه وقد فصل فى

النزاع المطروح عليه باعتبار أن المحكمة الابتدائية هى صاحبة الاختصاص بالفصل فى الدعوى يكون متفقا وصحيح القانون».

(طعن رقم ١٨١٨ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/١/١٨- غير منشور)

٢- دعوي تحديد اجرة الأماكن التى لاتخضع فى تقدير اجرتها لقرارات لجان تقدير الأجرة:

دعوى تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة- التى لاتخضع فى تقدير أجرتها لقرارات لجان تحديد الأجرة- هى دعوى بطلب صحة أو إبطال عقد مستمر، ومن ثم فإن قيمتها تقدر باعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها، وإذ كان عقد الإيجار يمتد امتدادا تلقائيا بقوة القانون بعد انتهاء مدته الأصلية، فإنه يضحى غير مقدر القيمة، وتكون قيمته زائدة على خمسة آلاف جنيه (م٤١ مرافعات).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«لما كانت مدة الإيجار فى العقود الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن أصبحت غير محددة بعد انتهاء مدتها الأصلية لامتدادها بحكم القانون ، وكانت دعوى تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة هى ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ دعوى بطلب صحة أو إبطال عقد مستمر تقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها، فإن عقد الإيجار موضوع الدعوى وقد امتد بعد انتهاء مدته الأصلية إلى مدة غير محددة طبقا لأحكام قوانين إيجار الأماكن، فتصبح قيمته زائدة عن النصاب الانتهائى للمحكمة الابتدائية، ويجوز استئنافه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم ٢٢٥ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٨- ذات المبدأ طعن رقم ٢٧٨ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩)

٣- دعوى تخفيض الأجرة :

دعوى تخفيض الأجرة مبناها بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون، وهو بطلان متعلق بالنظام العام (طعن رقم ٢٦٥ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٣/٣/٢٧- طعن رقم ١٣٦٠ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٧) فهى دعوى بطلب إبطال عقد مستمر، وتقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدى عن مدة العقد كلها، وإذ كان عقد الإيجار يمتد امتدادا تلقائيا بقوة القانون بعد انتهاء مدته الأصلية، فإنه يضحى غير مقدر القيمة، وتكون قيمته زائدة على خمسة آلاف جنيه (م٤١ مرافعات)[1].

٤- دعوي المطالبة بالأجرة او المطالبة بالزيادة في الأجرة:

تقدر قيمة هذه الدعوى بقيمة الأجرة المطالب بها، أو بقيمة الزيادة فى الأجرة المطالب بها. فإذا كانت الأجرة القانونية للعين مثلا ٢٠ جنيها شهريا، وطالب المؤجر بأجرة ثلاثة أشهر، كانت قيمة الدعوى ٦٠ جنيها، وتدخل فى نصاب المحكمة الجزئية، ويسرى هذا التقدير سواء رفعت الدعوى أمام المحكمة مباشرة، أم كانت تتوافر فى المطالبة شروط استصدار أمر الأداء.

أما إذا حصل نزاع فى أصل الحق، كأن يدعى المستأجر أن الأجرة المطالب بها تزيد على الأجرة القانونية، أو أن الزيادة المطالب بها غير مستحقة، فإن قيمة الدعوى تقدر بقيمة أصل الحق وذلك عملا بالمادة ٤٠ من قانون المرافعات[2].

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ص ٥٨٩ ومابعدها.

(٢) وقد قضت محكمة النقض فى الطعن رقم ٧٦٤ لسنة ٤٩ق- جلسة ١٩٨٠/١٢/١٣ (غير منشور) بأن:

«لما كان المقرر بالمادة ٢٢٣ من قانون المرافعات أنه «تقدر قيمة الدعوى فيما يتعلق بنصاب الاستئناف وفقا لأحكام المواد من ٣٦ إلى ٤١...» وكانت =

٥- دعوي الطرد المرفوعة من مستأجر ضد مستأجر آخر استنادا إلي أفضلية عقده:

قضت في ذلك محكمة النقض بأنه:

«لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الأول طلب الحكم بطرد الطاعن وإخلاء العين المتنازع عليها استنادا إلى استئجاره لذات العين وأفضليته فى حيازتها تنفيذا لعقد الإيجار، ولما كان الفصل فى طلبات المطعون عليه الأول يستلزم المفاضلة بين عقده وعقد الطاعن المستأجر من نفس المؤجر له وكانت هذه الطلبات تقتضى الفصل فى صحة عقد إيجاره ونفاذه حتى تكون له الأولوية على عقد إيجار الطاعن، فإن تقدير قيمة الدعوى فى هذه الحالة- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- يكون باعتبار مجموع الأجرة عن مدة عقد إيجار المطعون عليه الأول وإذ كانت تلك المدة طبقا لقوانين إيجار الأماكن مستمرة إلى مدة غير معلومة فإن قيمة الدعوى تكون مجهولة ومن ثم تعتبر أكثر من ٢٥٠ جنيه ويكون الاختصاص بنظر المنازعة منعقدا للمحكمة الابتدائية مما يضحى معه النعى على غير أساس».

(طعن رقم ١٠٢٥ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٦)

= المادة ٤٠ قد نصت على أن «إذا كان المطلوب جزءا من حق قدرت الدعوى بقيمة هذا الجزء إلا إذا كان الحق متنازعا فيه، ولم يكن الجزء المطلوب باقيا منه، فيكون التقدير بقيمة الحق بأكمله....» وكان الثابت بالأوراق أنه وإن كانت الدعوى قد رفعت بطلب قيمة زيادة الأجرة المدعى باستحقاقها عن مدة محدودة إلا أن الطاعنة وقد تمسكت بعدم استحقاق تلك الزيادة أصلا عن العين المؤجرة فإنه لذلك تكون المنازعة قد استطالت إلى أصل الحق فى اقتضاء الزيادة المطالب بها وعدم انطباق حكمها على العين المؤجرة وفقا لطبيعتها ومن ثم تكون الدعوى بذلك غير مقدرة القيمة وبالتالى تعتبر قيمتها زائدة على مبلغ مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ مرافعات ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه... الخ».

٦- دعوي المطالبة بقيمة استهلاك المياه:

تأخذ هذه الدعوى حكم دعوى المطالبة بالأجرة، فقد جعل قانون إيجار الأماكن قيمة استهلاك المياه ملحقة بالأجرة (م٣٧) ووضع قواعد الالتزام بها- وعلى ذلك تقدر قيمة الدعوى بقيمة المبلغ المدعى به، أمام إذا دار نزاع بين المؤجر والمستأجر حول تحديد قيمة استهلاك المياه التى يلتزم بها المستأجر شهريا، فإن الدعوى تضحى غير مقدرة القيمة باعتبار أن هذه القيمة تستحق طالما استمر عقد الايجار.

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١٩٧٩/١٢/٢٦ في الطعن رقم ٦٧٢ لسنة ٤٦ق بأن:

«وحيث أن هذا النعي مردود، ذلك أن المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وإن كانت تقضى بأن تختص المحكمة الابتدائية بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيقه وإن كانت قيمتها تقل عن مائتين وخمسين جنيها، ولم يرد به نص يجيز الطعن فى الأحكام الصادرة فى تلك المنازعات مهما كانت قيمتها، وكان مفاد ذلك أن المشرع جعل الطعن فى هذه الأحكام خاضعا للقواعد العامة المنصوص عليها فى قانون المرافعات، إلا أنه لما كانت عقود إيجار الأماكن المشار إليها تعتبر ممتدة تلقائيا لمدة غير محدودة بحكم التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن التى منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وكان النزاع فى الدعوى يدور حول تحديد قيمة استهلاك المياه وما إذا كان المطعون ضدهم يلتزمون بقيمة استهلاكهم الفعلى للمياه كما جاء بعقد الإيجار فتقدر قيمتها بقيمة الاستهلاك الحاصل فى المدة المطالب عنها أو أن عقد الإيجار تعدل فى هذا الخصوص باتفاق لاحق يحدد مقابل استهلاك المياه بمبلغ ثابت يضاف للأجرة، أخذا بما تمسك به المطعون ضدهم، فتعتبر

قيمتها غير محددة باعتبار هذا المبلغ يستحق طالما استمر عقد الإيجار لمدة غير معلومة تلقائيا طبقا لأحكام قوانين إيجار الأماكن، مما يجعل قيمة هذا الاتفاق غير قابلة للتقدير، وإذ كان الفصل فى الدعوى يقتضى بحث قيام هذا الاتفاق ونفاذه من عدمه، فإن قيمتها تكون غير قابلة للتقدير، فتعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيها، طبقا للمادتين ٤٠، ٤١ من قانون المرافعات، ويكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف، وبقبوله شكلا فإنه لايكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وإن أخطأ فى تقريراته القانونية من أن الأحكام التى تصدر فى جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قابلة للاستئناف باعتبارها غير مقدرة القيمة مادام انتهى إلى النتيجة الصحيحة مما يجعل هذا الخطأ غير منتج».

٧- الدعوي التي يدور جوهر النزاع فيها عما إذا كان عقد الإيجار واردا علي مكان خال أو على مكان مفروش:

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - « إذا كان جوهر النزاع حول طبيعة العلاقة الإيجارية بين الطرفين وما إذا كانت عن عين خالية فيمتد عقد إيجارها أم عين مفروشة فلا يمتد العقد، ولما كانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدى للمدة التى قام النزاع على امتداد العقد إليها، وكانت المدة المشار إليها فى الدعوى المطروحة غير محدودة فإن هذه الدعوى تكون غير قابلة لتقدير قيمتها فينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية ويجوز الطعن فى الحكم الصادر فيها بالاستئناف».

(طعن رقم ١٥٥٨ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٢/٦/١٠).

٢-« الدعوى التى يقيمها المؤجر بطلب فسخ عقد الإيجار ويدور النزاع فيها حول امتداده تقدر قيمتها طبقا للمادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- باعتبار المقابل النقدى عن المدة الواردة فى العقد إذا لم يكن قد نفذ أو المدة الباقية متى نفذ جزئيا فإن امتد العقد بقوة القانون إلى مدة غير محددة فإن المدة الباقية منه أو التى يقوم النزاع على امتداده إليها تكون غير محددة ويكون المقابل النقدى عنها غير محدد ويكون طلب فسخ العقد أو امتداده طلبا غير قابل لتقدير قيمته وتعتبر الدعوى زائدة عن مائتين وخمسين جنيها طبقا للمادة ٤١ من قانون المرافعات قبل تعديلها بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠ وينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية، ومن ثم يكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافه».

(طعن رقم ٣٠٨ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٣/١/٢٤)

٣- «تقدير قيمة الدعوى فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وجوب الرجوع إلى القواعد العامة لتحديد المحكمة المختصة قيميا وتعيين نصاب الاستئناف. المنازعة حول امتداد عقد الإيجار. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة. اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها وجواز استئناف الحكم الصادر فيها».

(طعن رقم ٩٧٣ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٧/١/٢٨- لم ينشر)

٤- «تعلق المنازعة فى الدعوى بامتداد العقد. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة. أثره. اختصاص المحكمة الابتدائية قيميا بنظرها. المادتان ٨/٣٧، ٤١ مرافعات».

(طعن رقم ٣٣٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧- لم ينشر)

٥- «طلب إنهاء عقد إيجار المسكن المفروش لانتهاء مدته. دفاع المستأجر بأن عقد الإيجار المفروش قد لحقه الامتداد القانونى طبقا للمادة ٤٦ق ٤٩

لسنة ١٩٧٧ . مؤداه. وجود نزاع حول امتداد عقد الايجار. أثره. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة. جواز استئناف الحكم الصادر فيها».

(طعن رقم ٩٠٩ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢٥)

٦- «تعلق المنازعة فى الدعوى بامتداد عقد الإيجار امتدادا قانونيا من عدمه. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة وانعقاد الاختصاص بنظرها للمحكمة الإبتدائية المادتان ٨/٣٧، ٤١ مرافعات».

(طعن رقم ٣١٤ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/٩/٢٥- لم ينشر)

ويسرى ما تقدم على الدعاوى التى يثور فيها النزاع حول ما إذا كان عقد الإيجار واردا على أرض فضاء لاتخضع لأحكام الامتداد القانونى أم أنها مكان يخضع لهذه الأحكام.

الاختصاص المحلى:

٧٣- (أ) القاعدة العامة:

تخضع المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن للقواعد العامة فى الاختصاص المحلى المنصوص عليها فى قانون المرافعات.

وقد نصت المادة ٤٩ مرافعات على أن: «يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه، مادام لم ينص القانون على خلاف ذلك.

فإن لم يكن للمدعى عليه موطن فى الجمهورية يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها محل إقامته.

وإذا تعدد المدعى عليهم كان الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن أحدهم».

أما إذا كانت المنازعة متعلقة بأجرة المسكن فإنه يحكمها نص المادة ٥٦ مرافعات التى تجرى على أن: «فى المنازعات المتعلقة بالتوريدات والمقاولات وأجرة المساكن وأجور العمال والصناع والأجراء يكون الاختصاص لمحكمة موطن المدعى عليه أو للمحكمة التى تم الاتفاق أو نفذ فى دائرتها متى كان فيها موطن المدعى»[١].

---

(١) ويرجع أيضا إلى نص المادة (٥١) مرافعات بالنسبة للدعاوى الجزئية التى ترفع على الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الهيئات العامة أوالمؤسسات العامة فقد نصت على أن يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها مقر المحافظة مع مراعاة القواعد المتقدمة وإلى نص المادة (٥٢) مرافعات بالنسبة للدعاوى المتعلقة بالشركات أو الجمعيات القائمة أو التى فى دور التصفية أو المؤسسات الخاصة فقد نصت على أن يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها مركز إدارتها سواء أكانت الدعوى على الشركة أو الجمعية أو المؤسسة أم من الشركة أو الجمعية أو المؤسسة على أحد الشركاء أو الأعضاء أم من شريك أو عضو على آخر، ويجوز رفع الدعوى إلى المحكمة التى يقع فى دائرتها فرع الشركة أو الجمعية أو المؤسسة وذلك فى المسائل المتصلة بهذا الفرع.

وإلى المادة (١/٥٩) مرافعات بالنسبة للدعاوى المتضمنة طلب اتخاذ إجراء وقتى فقد جعلت الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه أو المحكمة المطلوب حصول الإجراء فى دائرتها.

وإلى المادة (٢/٥٩) مرافعات بالنسبة للمنازعات المستعجلة المتعلقة بتنفيذ الأحكام والسندات فقد جعلت الاختصاص للمحكمة التى يجرى فى دائرتها التنفيذ.

وإلى المادة (٦٠) مرافعات بشأن الطلبات العارضة فقد جعلت الاختصاص بنظرها للمحكمة التى تنظر الدعوى الأصلية على أنه يجوز للمدعى عليه فى طلب الضمان أن يتمسك بعدم اختصاص المحكمة إذا ثبت أن الدعوى الأصلية لم تتم إلا بقصد جلبه أمام محكمة غير محكمته.

وإلى المادة (٦١) مرافعات بالنسبة لمن لايكون لهم موطن أو محل إقامة فى مصر فقد جعلت الاختصاص بالنسبة لهم للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى أو محل إقامته فإن لم يكن له موطن ولامحل إقامة كان الاختصاص لمحكمة القاهرة.

ويجب مراعاة ما نصت عليه المادة ٦٢ مرافعات من أنه «إذا اتفق على اختصاص محكمة معينة يكون الاختصاص لهذه المحكمة أو للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه، على أنه فى الحالات التى ينص فيها القانون على تخويل الاختصاص لمحكمة على خلاف المادة ٤٩ لايجوز الاتفاق مقدما على ما يخالف هذا الاختصاص».

وبذلك يكون القانون قد عدل عن القاعدة التى قررتها المادة ٢/٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى وهى جعل الاختصاص المحلى فى جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون من اختصاص المحكمة الكائن فى دائرتها العقار(١).

٧٤- (ب) الاستثناءات على القاعدة السابقة:

ترد على القاعدة العامة السابقة فى الاختصاص المحلى بالمنازعات المتعلقة بقانون إيجار الأماكن عدة استثناءات ورد بشأنها نص صريح فى القانون ومن أمثلة هذه الاستثناءات مايأتى:

١- مانصت عليه المادة (١٨) من القانون من أن الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة يكون أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر (أنظر شرح المادة ١٨).

٢- ما نصت عليه المادة (٢٨) من القانون من أنه إذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة التى كان ينتفع بها المستأجر وحرمه منها المؤجر جاز

---

(١) أما الاختصاص المحلى فى ظل القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و٤٦ لسنة ١٩٦٢ فكان ينعقد للمحكمة المختصة طبقا للقواعد العامة، فقد نصت المادة (١٥) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن «ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة».

وراجع فى شأن القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بند ٦٨ هامش (٥).

للمحكمة الإبتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة (أنظر شرح المادة ٢٨).

٣- مانصت عليه المادة (٥٩) من القانون من أن الطعن فى القرار الصادر من اللجنة المشكلة طبقا للمادة (٥٧) يكون أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار.

٧٥- (جـ) القاعدة أن الاختصاص المحلي في منازعات إيجار الأماكن لايتعلق بالنظام العام:

القاعدة العامة فى قانون المرافعات أن الاختصاص المحلى لايتعلق بالنظام العام (م١٠٨ مرافعات) ومن ثم فإنه يجوز للطرفين الاتفاق على ما يخالفه، كما يصح النزول عنه صراحة أو ضمنا، ولايجوز للمحكمة التصدى له من تلقاء نفسها.

ولايستثنى من ذلك سوى مانصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٦٢ مرافعات من أنه فى الحالات التى ينص فيها القانون على تخويل الاختصاص لمحكمة على خلاف حكم المادة ٤٩ لايجوز الاتفاق مقدما على ما يخالف هذا الاختصاص، فإن حكمها مما يتعلق بالنظام العام[1].

ويسرى ما تقدم على قواعد الاختصاص المحلى فى منازعات إيجار الأماكن.

---

(١) وقد أوضحت ذلك محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٠/٥/١٤ فى الطعن رقم ٥٩٧ لسنة ٤٥ق (غير منشور) إذ قضت بأن:

«وحيث أن هذا النعى صحيح، ذلك أن جعل الاختصاص فى المنازعات الإيجارية الناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة النزاع للمحكمة الكائن فى دائرتها العقار عملا بالمادة ٢/٤٠ منه خلافا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٤٩ من قانون المرافعات يترتب عليه أنه لايجوز الاتفاق مقدما على مخالفته طبقا للمادة ٢/٦٢ من هذا القانون الأخير، إلا أن ذلك لاينفى أن هذا الاختصاص محلى، لاتتعلق قواعده- عدا قاعدة حظر الاتفاق مقدما على مخالفته بالنظام العام. ومن ثم فلا يجوز =

مادة (٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.

وتعتبر الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

٧٦- (أ)- وضع مالك العقار المنزوعة ملكيته:

إذا قام دائنو مالك العقار بنزع ملكية العقار لاقتضاء حقوقهم من ثمنه وحكم برسو المزاد على المشترى، كان نزع ملكية العقار بمثابة بيعه، فإذا كان العقار كله أو بعضه مشغولا بالمالك نفسه فإنه- طبقا للقواعد العامة- يكون شاغلا له بلا سند ويحق للقضاء المستعجل طرده إذا توافر شرطا اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق ولذا أتت المادة بحكم يعد استثناء من القواعد العامة إذ جعلت العلاقة بين مالك العقار المنزوعة

= للمحكمة من تلقاء نفسها الحكم بعدم الاختصاص دون دفع من الخصم قبل إبداء أى طلب أو دفاع فى الدعوى أو دفع بعدم القبول عملا بالمادة ١٠٨ من قانون المرافعات. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطعون عليه لم يدفع بعدم اختصاص محكمة القاهرة الابتدائية محليا بنظر الدعوى وباختصاص محكمة الاسكندرية الكائن بدائرتها العقار، فإن الحكم إذ قضى بذلك يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون، ويتعين نقضه» (ذات المبدأ طعن رقم ٥٣٧ لسنة ٤٥ق الصادر بذات الجلسة).

ملكيته والراسى عليه المزاد فيما يختص بما يشغله من العقار علاقة مالك بمستأجر، حتى يظل المالك المنزوعة ملكيته شاغلا لهذا العقار، وتسرى على العلاقة بينهما أحكام الباب الأول من القانون ومنها التحديد القانونى للأجرة والامتداد القانونى للإيجار(١).

وقد راعى المشرع فى هذا الحكم حالة المالك المنزوعة ملكيته فلم يشأ أن يضيف إلى فقده عقاره، طرده أيضا منه خاصة فى ظل الأزمة الطاحنة فى الأماكن.

ويسرى هذا الحكم على مالك العقار المنزوعة ملكيته أيا كان الغرض الذى يشغل فيه العقار، فلا يشترط أن يكون هذا الغرض هو السكنى فعبارة «مايشغله من هذا العقار» الواردة بالنص عبارة عامة تشمل شغله للسكنى ولغير ذلك من الأغراض، فإذا كان العقار عبارة عن حانوت يقيم مالكه تجارة فيه، فإنه يستمر فى شغله رغم بيعه بالمزاد العلنى(٢).

ويذهب الرأى الغالب إلى أن نص الفقرة الأولى من المادة جاء مطلقا، فيسرى على كل عقار نزعت ملكيته سواء أكان واقعا فى إحدى البلاد والمناطق المبينة فى المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن، أم واقعا فى غير هذه البلاد والمناطق إذ يدل اطلاقه على أنه لايشترط أن تكون الأماكن المنزوعة ملكيتها واقعة فى البلاد والمناطق المشار إليها(٣)، ولكننا نؤيد ما ذهب إليه البعض من أن نص المادة الأولى من القانون قاطع وصريح فى أن أحكام الباب الأول كله، بما فيها حكم المادة السادسة يسرى فقط على البلادوالمناطق

(١) السنهورى ص ٩١٤.

(٢)شنب ص ١٣.

(٣) السنهورى ص ٩١٤- مرقس جـ١ ص ٣٦.

المبينة بالمادة الأولى، ولما كان قانون إيجار الأماكن قانونا استثنائيا فان الأحكام الواردة به لايتوسع فى تفسيرها، ولايقاس عليها طبقا للقواعد العامة[١].

٧٧- (ب) الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء:

للدولة أن تستولى على بعض الأماكن استيلاء مؤقتا للمنفعة العامة، وقرار الاستيلاء قرار إدارى يصدر عن إرادة منفردة. وتخضع المنازعات المتعلقة بالاستيلاء للقانون الإدارى، وتدخل فى اختصاص القضاء الإدارى.

أما إذا استقر أمر الاستيلاء وكان صحيحا أو حكم نهائيا بصحته، فإن المكان المستولىٰ عليه يعتبر فى حكم المؤجر إلى الجهة التى تم الاستيلاء لصالحها.

أمام إذا لم يتم الاستيلاء وفق القانون، فإن المكان يظل بمنأى عن الخضوع لأحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن[٢].

إنما يجب لسريان النص أن يكون الغرض من الاستيلاء على المكان هو «شغله» لا لغرض آخر كالهدم مثلا[٣].

٧٨- الآثار التي تترتب علي اعتبار الأماكن الصادرة بشأنها قرارات استيلاء مؤجرة:

يترتب على اعتبار الأماكن الصادرة بشأنها قرارات استيلاء مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها، خضوع هذه الأماكن لأحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن، فتسرى على الطرفين الالتزامات التى يرتبها

---

(١) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٤٦.

(٢) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٤٧.

(٣) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٤٧.

هذا الباب على عاتق كل منهما، فإذا تخلفت الجهة المستولية عن الوفاء بالأجرة فى مواعيدها مثلا جاز الحكم بإخلائها من العين التى تشغلها بموجب قرار الاستيلاء(١).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كانت المادة ٢/٦ من القانون رقم ٤١ لسنة ١٩٧٧ تنص على اعتبار الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها، وإعمالاً لهذا النص يعتبر المطعون ضده الثالث بصفته مستأجراً للعين محل النزاع، ولما كانت المادة ٢٧ من هذا القانون توجب على المستأجر الوفاء بالأجرة إلى المؤجر ويحق للمؤجر طلب الإخلاء إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة وذلك عملاً بالمادة ١/٣١ من القانون المذكور، وإعمالاً لقاعدة حلول من انتقلت إليه الملكية بالتسجيل محل المؤجر حلولاً قانونياً على ما سلف بيانه فإن الطاعنين وقد قدموا الحكم المشهر برقم (.....) لسنة ١٩٧٩ شهر عقارى الأقصر يفيد انتقال ملكية عقار النزاع إليهم وهو حجة فيما بين أطرافه بالنسبة إلى الغير وكان الثابت أن الطاعنين أنذروا المطعون ضدهما الثانى والثالث بصفتهما فى (......) بضرورة سداد الأجرة إليهم لانتقال ملكية العقار إليهم بموجب الحكم المشهر سالف البيان وكانوا قد قدموه لمحكمة أول درجة بجلسة (.....) أثناء نظر دعوى النزاع المتداولة بين الطرفين وهو دليل على علم المستأجر بحلول الطاعنين محل (....) المالك السابق فى الملكية، وكان الثابت من تقرير خبير الدعوى أن الأجرة عن المدة من ١٩٧٦/١/١ حتى ١٩٧٨/٤/٣٠ قد سددتها الجهة المستأجرة للبنك العقارى بالمنيا نفاذاً لحجز ما للمدين لدى الغير التنفيذى الموقع على المالك السابق ويعتبر ذلك مبرئاً لذمة المستأجر إذا تم قبل انتقال الملكية الى

---

(١) مصر الابتدائية فى ١٩٥٦/٤/١٤- الدعوى رقم ١٩٢٩ لسنة ١٩٥٥.

الطاعنين [illegible]

فالثابت من التقرير أن [illegible] إيداعها بخزينة الضرائب [illegible]

رقم (...) في ١٩٨١/١/٢٨ ولم يتم الإيداع وردت إلى المستأجر [illegible]

إيداعها بخزينة محكمة قنا الابتدائية فى ١٩٨٢/١١/٣ باسم ورثة المالك ثم توالى إيداع الأجرة بعد ذلك بخزينة المحكمة بشيكات، وقد كان إيداع الأجرة من ١٩٧٨/٥/١ قد تم بعد ١٩٨١/١/٢٨ بعد علم المطعون ضده الثالث بصفته بالحكم المشهر المقدم بدعوى النزاع فى ١٩٨٠/١١/٢٣ ورغم إنذاره الحاصل فى ١٩٧٩/١٢/٢٧ ومن ثم فإن هذا الإيداع وقد تم باسم ورثة المالك السابق لاتبرأ به ذمته من دين الأجرة حتى ولو كان مستوفياً لشروط العرض والإيداع المنصوص عليها فى قانون المرافعات. لما كان ذلك، وكان هذا الواقع مطروحاً على محكمة الموضوع إلا أن الحكم المطعون فيه أغفل دفاع الطاعنين وذهب إلى ضرورة استصدار الطاعنين لحكم قضائى بتحديد شخص المنتفع بمقابل حق الانتفاع قبل رفع الدعوى ورتب على ذلك قضاءه بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان مما يعيب الحكم ويوجب نقضه».

(طعن رقم ١٥٧٤ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٩)

٢- «قرارات الاستيلاء للمصلحة العامة صدورها صحيحة ووضع جهة الاستيلاء يدها على العقار أثره. نشوء علاقة إيجارية بينها وبين مالك العقار خضوعها للتشريعات الاستثنائية (م٢/٦ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

(طعن رقم ٩٧٧ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٦/١٩)

إلا انه يراعي في هذه الصدد عدة امور نعرض لها فيما يأتي:

اولا:

أن أحكام الباب الأول تسرى على هذه الأماكن فى الحدود التى

لاتتعارض فيها هذه الأحكام مع أحكام القوانين المنظمة للاستيلاء، فإذا كان القانون الذى تستند إليه السلطة العامة فى الاستيلاء على المكان يحدد أسس تقدير الأجرة أو التعويض الذى يدفع إلى مالك المكان المستولى عليه. فإنه يجب اتباع هذه الأسس، وطرح أحكام قانون إيجار الأماكن الخاصة بالحد الأقصى للأجرة [١]و مثل ذلك المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين (المعدل بالقانون رقم ١٣٨ لسنة ١٩٥٢ والمرسوم بقانون رقم ٢٥٠ لسنة ١٩٥٢) فقد وضع قواعد خاصة لتقدير التعويض عند الانتفاع بالأشياء المستولى عليها.

ثانيا:

أنه لاتسرى على الأماكن المستولى عليها أحكام الامتداد القانونى للإيجار، إذ بموجب القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة لايجوز أن تتجاوز مدة الاستيلاء ثلاث سنوات فقد نصت المادة ١٦ منه على أن: «تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى أيهما أقرب ويجب إعادة العقار فى نهاية هذه المدة بالحالة التى كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل تلف أو نقص فى قيمته.

وإذا دعت الضرورة إلى مد الثلاث السنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك، وجب على الجهة المختصة أن تتخذ قبل مضى هذه المدة بوقت كاف إجراءات نزع الملكية .... الخ».

ثالثا:

أن المشرع لم يقصد تغيير طبيعة العلاقة المترتبة على الاستيلاء ويجعل منها علاقة إيجارية على إطلاقها فى مفهوم قواعد الإيجار الواردة فى القانون المدنى، على الرغم من انعدام رضاء أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام

قانون إيجار الأماكن يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار، فإذا أقامت الجهة المستولية بناء على العقار المستولى عليه فلا يحكمه نص المادة ٥٩٢ مدنى الواردة ضمن أحكام عقد الإيجار فى القانون المدنى وإنما تسرى عليه أحكام الالتصاق المنصوص عليها فى المادة ٩٢٤ من هذا القانون.

وفيما يلى بعض الأمثلة على ما تقدم من قضاء محكمة النقض.

٧٩- قضاء النقض:

١ – «مفاد نص المادة ٥٥٨ من القانون المدنى أن عقد الإيجار من العقود الرضائية وأنه إذا انتفع شخص بشىء بغير رضاء من مالكه لايعد مستأجرا. ولما كان القرار الذى يصدر بالاستيلاء مؤقتا على عقارات الأفراد طبقا للقواعد التى أوردها المشرع فى القانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ والتى خول بها وزير التربية والتعليم حق الاستيلاء المؤقت على عقارات الأفراد اللازمة للوزارة ومعاهد التعليم يعد قرارا إداريا يتم جبرا عن أصحاب هذه العقارات، وهو مايمتنع معه القول بأن العلاقة التى تنشأ بين الوزارة وبين أصحاب هذه العقارات علاقة إيجارية، وكان غير صحيح ما تقول به الطاعنة من أن المشرع قد أفصح عن مراده باعتباره علاقة الوزارة بأصحاب العقارات المستولى عليها مؤقتا علاقة إيجارية بما نص عليه فى المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أن (الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات الاستيلاء تعتبر فيما يتعلق هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها) ذلك أنه وقد وردت عبارة هذا النص صريحة فى أن الأماكن المستولى عليها تعتبر مؤجرة فى خصوص تطبيق أحكام هذا القانون، فقد دلت على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على الاستيلاء ويجعل منها علاقة إيجارية على إطلاقها فى مفهوم قواعد الإيجار الواردة فى القانون المدنى على الرغم من

---

(١) شنب ص ١٢.

انعدام رضاء أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أخذ بهذا النظر وانتهى إلى أن استيلاء الوزارة الطاعنة على عقار المطعون ضده جبرا عليه لاينشىء بينهما علاقة إيجارية بما يمتنع معه تطبيق المادة ٥٩٢ الواردة ضمن أحكام عقد الإيجار فى القانون المدنى على واقعة الدعوى ورتب على ذلك تطبيق أحكام الالتصاق المنصوص عليها فى المادة ٩٢٤ من هذا القانون، فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس»[1].

(طعن رقم ١٤٥ لسنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٨/٦/٤)

٢- «وإن نصت المادة ٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها، إلا أن القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ الذى خول لوزير التربية والتعليم سلطة إصدار قرارات استيلاء على الأماكن اللازمة لشئون وزارته والذى استمر العمل به بالمرسوم الصادر فى ١٩٤٨/٧/١١، قد نص فى مادته الأولى على أن يتبع فى تقدير التعويض عن الأماكن المستولى عليها الأحكام المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين، وإذ وضع هذا المرسوم الأخير قواعد خاصة لتقدير التعويض عن الانتفاع بالأشياء المستولى عليها على أساس فائدة رأسمال المال المستثمر ووفقا للسعر العادى الجارى بالسوق فى تاريخ حصول الاستيلاء يضاف إليها مصروفات الاستهلاك والصيانة للمبانى أو للمنشآت، وكانت تلك القواعد تغاير الأسس التى اتخذها القانون

(١) وقضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٤/٣/١٩ فى الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٥٠ق بأن المفاضلة بين الأماكن الصادرة بشأنها قرارات استيلاء وبين عقد إيجار آخر عن ذات العين وفقا للمادة ٥٧٣ مدنى خطأ فى تطبيق القانون.

رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لتحديد أجرة الأماكن التى يسرى عليها، فإنه يتعين التزام القواعد المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ عند تقدير مقابل انتفاع الأماكن المستولى عليها واستبعاد ما ورد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أحكام خاصة بتحديد الأجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض».

(طعن رقم ٥٧٧ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦)

٣- «النص فى المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن «الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها» . وكان الثابت من القرار رقم ١٠ لسنة ١٩٦٧ الصادر من وزير التموين الاستيلاء على المحل المذكور لصالح الطاعنة، فإن العلاقة الإيجارية بين الطاعنة والمطعون ضده الخامس هى أثر قانونى لقرار الاستيلاء، ولما كان يترتب على صدور حكم القضاء الإدارى بإلغاء قرار الاستيلاء اعتباره كأن لم يكن وزواله وكافة الآثار القانونية المترتبة عليه ومنها العلاقة الإيجارية التى قامت بين الطاعنة والمطعون ضده الخامس وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل صدوره فيعود المطعون ضدهما الأول والثانى والمستأجرين إلى مركزهما القانونى السابق على صدور القرار وتعتبر العلاقة الإيجارية التى قامت بين المطعون ضده الخامس والطاعنة كأن لم تكن، وإذ كان المطعون ضدهما الأول والثانى قد سبقا فى وضع يدهما على العين وأن هذه الحيازة لم ترتفع عنهما قانونا وإن حال بين مباشرتها ماديا مانع عارض من القسر هو قرار الاستيلاء الذى زال بصدور حكم القضاء الإدارى وبذلك يكون لهما الأفضلية لسبقهما فى حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجرة الأخرى الطاعنة عملا بحكم المادة ١/٥٧٣ من القانون المدنى» .

(طعن رقم ٦٦٢ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٩)

٤- «النص فى المادة السادسة الواردة فى الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بخصوص إيجار الأماكن على أنه «يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوع ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها يدل على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة إيجارية على إطلاقها فى مفهوم قواعد الإيجار الواردة فى القانون المدنى على الرغم من انعدام رضاء أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام الباب المذكور المتعلقة بإيجار الأماكن يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار الواردة فى القانون المدنى لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه على قوله..... بما مفاده أنه قد أسس قضاءه على إجراء المفاضلة بين عقد الإيجار الصادر للمطعون ضدها والعلاقة المترتبة على قرار الاستيلاء الصادر لصالح الطاعنة بفرض صدوره على أساس قواعد القانون المدنى فتكون قد أخطأت تطبيق القانون».

(طعن رقم ٥٦٩ لسنة ٥٠ق - جلسة ١٩٨٤/٣/١٩)

٥- «النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين على أنه «يجوز لوزير التموين لضمان تموين البلاد بالمواد الغذائية وغيرها من مواد الحاجيات الأولية وخامات الصناعة والبناء ولتحقيق العدالة فى توزيعها أن يتخذ بقرارات يصدرها بموافقة لجنة التموين العليا كل أو بعض التدابير الآتية:

٦- الاستيلاء على أية واسطة..... أو عقار أو أى منقول.... يدل على أن المشرع قصد إلى أن يكون هذا الاستيلاء مختلفا عن الاستيلاء المؤقت المنصوص عليه فى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الذى نص فيه على تأقيت القرار بمدة أقصاها ثلاث سنوات والاختلاف بين

قرار الاستيلاء فى كل من القانونين ظاهر فى أن استيلاء وزارة التموين على الأشياء غير محدد بمدة معينة فى حين أن الاستيلاء المؤقت طبقا لقانون نزع الملكية محددة مدته ابتداء بحيث لاتزيد على ثلاث سنوات وقد رسم المشرع لكل حالة إجراءات وأحكام خاصة بتقدير مقابل الانتفاع ولم يضع فى القانون الأول قواعد خاصة بتقدير ثمن العقار مهما طالت مدة الاستيلاء عليه بينما عمد بالنسبة للاستيلاء الذى تزيد مدته على ثلاث سنوات فى قانون نزع الملكية إلى بيان كيفية تقدير ثمن العقار المستولى عليه، وإذ كان إنهاء قرار الاستيلاء على العقار الصادر وفقا لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ رهن بصدور قرار من وزير التموين برده إلى صاحبه إذا ما انتفت الحاجة إليه وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بإخلاء العقار محل النزاع على سند من أن قرار وزير التموين بالاستيلاء عليه هو استيلاء مؤقت يحكمه قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ وقد زال أثره بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ صدوره دون أن تتخذ الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية فإنه يكون قد خالف صحيح القانون».

(طعن رقم ١١٨٨ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٨٨/٢/٣- ذات المبدأ: طعن رقم ١٩٤ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٣/٢٨)

٧- «الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء. اعتبارها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها. م ٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . عدم اعتبار هذه العلاقة إيجارا بمطلق مفهوم القانون المدنى مؤداه. عدم تطبيق قواعد الإيجار الواردة بالقانون المدنى عليها».

(طعن رقم ١٤٩٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

مادة (٧)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر فى مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان. ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة.

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجردحصوله على مسكن فى البد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه.

وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر، وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

اولاً: أولوية العامل المنقول في تأجير المسكن:

٨٠- حكمة الأولوية:

منحت الفقرة الأولى من المادة العامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل أولوية علىّ غيره فى تأجير المسكن الذى كان يشغله العامل الذى حل محله، وفقا للضوابط التى سنوضحها فيما بعد، وليس فى هذه الأولوية جنوح إلى تمييز طائفة العاملين على غيرهم ولكن لما كان نقل

العامل إلى بلد ما ليباشر شئون وظيفته أو ليقوم بالعمل الذى عهد به إليه مما يرتبط بالصالح العام بل بمصلحة الأهلين أنفسهم فإنه يكون من المتعين أن تيسر له طريقة السكنى لكى يتوافر له الاطمئنان والاستقرار[١].

٨١- عدم سريان حكم المادة على حالات التقاعد عن العمل او الإحالة إلى المعاش:

واضح من عبارة النص أن حكمه قاصر على العامل المنقول إلى بلد يدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل فلا يسرى حكم المادة على العامل الذى يتقاعد عن العمل أو يحال إلى المعاش.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«تبادل العاملين فى جهة العمل الواحدة لمساكنهم بسبب النقل (م٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) عدم سريانه على حالات التقاعد عن العمل أو الإحالة إلى المعاش. علة ذلك حكمة التشريع ودواعيه. عدم اللجوء إليها مع صراحة النص».

(طعن رقم ٩٥٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٦/٤)

٨٢- الشروط الواجب توافرها في العامل المنقول مستأجر المسكن:

١ - أن ينقل العامل المستأجر للمسكن من البلد الذى يقيم فيه، والمقصود بالعامل فى هذا الخصوص العامل بمعناه الواسع لعموم النص، فيشمل العامل بالحكومة والقطاع العام وقطاع الأعمال العام والقطاع الخاص[٢].

ويجب أن يكون العامل قد نقل نهائيا من البلد الذى يقيم فيه، أما إذا ندب أو أعير لمدة محددة فلا يلزم بإخلاء مسكنه.

(١) المذكرة التفسيرية للاقتراح بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

(٢) كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يقصر هذا الحكم على الموظف فقط (م٩).

٢- أن يكون المكان الذى يستأجره العامل مسكنا، فلو كان العامل المنقول يستأجر مسكنا وجراجا، فإن الأولوية للعامل الوافد تكون فى المسكن لا فى الجراج[1].

وقد قضت محكمة استئناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١٩٨٤/٥/١٠ فى الاستئاف رقم ٥٦٧ لسنة ٣٩ق مدنى بأن:

«وحيث أنه عما تمسك به دفاع المسأنفين من إعمال حكم المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فمردود بأن المادة المذكورة تجرى على أن «للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر فى مدى أسبوعبن على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى ذلك بكتاب موصى مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة. وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه.... الخ» ومن ثم فإنه يشترط لتحدى المستأنفين بهذه المادة أن يكون المكان الذى يستأجره المستأنفون سكنا. وليس معدا لغرض آخر كعيادة- والعبرة فى تحديد الغرض من المكان المؤجر بالوقت الذى ينشأ فيه حق المؤجر فى استرداد المسكن وليس بوقت استئجار المكان، والثابت من إقرار طرفى التداعى أن المستأنف عليه قد غير استعمال المكان الموجر إلى استعمال غير سكنى (عيادة) الأمر الذى يتعين معه الالتفات عما ذهب إليه المستأنفون فى هذا الصدد».

٣- أن يحصل العامل المنقول على مسكن يستقر فيه فى البلد الذى نقل

---

(١) السنهورى ص ١٢٠٦.

إليه، فإذا اتخذ له فى مقر عمله الجديد مسكنا مؤقتا حتى يجد ما يصلح أن يكون له مسكنا دائما، فإنه لايلزم بإخلاء مسكنه فى البلد الذى نقل منه إلى أن يتخذ له مسكنا دائما فى البلد الذى نقل إليه[١].

ويقع عبء إثبات حصول العامل المنقول على مسكن يستقر فيه فى البلد الذى نقل إليه، على عاتق العامل الوافد باعتباره مدعيا، ونقل العامل إلى بلد آخر وتأجير مسكنه من الباطن لايكفى بمجرده لإثبات استقراره فى البلد المنقول إليها.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «العامل المنقول إلى بلد آخر. وجوب إخلائه لمسكنه فى البلد المنقول منه (م ٢/٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧). مناطه. ثبوت استقراره بمسكن آخر فى البلد المنقول إليها».

(طعن رقم ١٩١٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/٣/٨)

٢- «عبء الإثبات وقوعه على عاتق المدعى. نقل العامل إلى بلد آخر وتأجير مسكنه من الباطن لايكفى بمجرده لإثبات استقراره فى البلد المنقول إليها».

(طعن رقم ١٩١٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/٣/٨)

٣- ألا تكون هناك ضرورة تلجىء العامل المنقول إلى الاحتفاظ بمسكنه الأول، ومن قبيل الضرورة الملجئة مرض أحد أولاده أو زوجته أو كون زوجته فى حالة وضع، أو التحاق أولاده بمدرسة فى البلد الذى يقع فيه المسكن مما يستدعى استمرارهم بالمدرسة إلى نهاية العام الدراسى.

إلا أنه إذا زالت هذه الضرورة وجب على العامل إخلاء المسكن.

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ١٤٨ هامش (٤٩).

ويستقل قاضى الموضوع بتقدير الضرورة الملجئة فى كل حالة تعرض عليه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«الأصل أن العامل المنقول من بلد يجوز له كغيره من الناس أن يحتفظ بمسكنه فيه فضلا عن استئجاره مسكنا فى البلد المنقول إليه، غير أنه بسبب أزمة الإسكان منح المشرع فى المادة ١/٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- المقابلة للمادة ١/٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٩ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية عى غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل بشروط معينة، ولتمكين العامل المنقول إلى بلد من سكنى المكان الذى كان يشغله العامل المنقول منها نصت الفقرة الثانية من المادة المذكورة على وجوب أن يخلى العامل الأخير المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه وبمجرد زوال الضرورة يلتزم العامل بإخلاء المسكن ويخلص من كل ذلك إلى أن التزم العامل المنقول من البلد بإخلاء مسكنه التزام مقرر لمصلحة العامل الجديد ومشروط برغبة الأخير فى شغل ذلك المسكن».

(طعن رقم ٨٥١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/١/٩- ذات المبدأ طعن رقم ٩٥٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٦/٤)

٨٣- الشروط الواجب توافرها في العامل طالب الاستئجار (العامل الوافد):

١- يجب أن يكون العامل طالب الاستئجار (العامل الوافد) منقولا إلى

نفس جهة العمل الذى كان يشغله العامل المنقول المستأجر[١]. ولما كان نقل العاملين لايكون فى الغالب نقلا فرديا فإن إعمال النص يقتضى أن يكون لأى عامل يعمل تبع نفس المصلحة التى يعمل بها العامل الآخر وفى نوع العمل الذى يؤديه الأولوية على غيره فى تأجير المسكن الذى خلا بنقل مثيله من العاملين فلا يشترط أن يكون التبادل مزدوجا بين العاملين أى أن يكون كل منهما حل محل الآخر بالذات، فلأى ضابط شرطة الأولوية على غيره فى تأجير المسكن الذى خلا بنقل ضابط شرطة آخر، إنما ليس له الأولوية فى تأجير المكان الذى يخلو بنقل ضابط جيش مثلا، ويحل كاتب بالداخلية محل كاتب آخر.... وهكذا[٢].

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«وحيث أن هذا النعى مردود ذلك أن النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الواجبة التطبيق على واقعة الدعوى- المقابل للمادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى يشغله هذا العامل.....» يدل على أن المشرع أراد تمكين العامل المنقول إلى بلد الحلول محل العامل الذى نقل هو بدلا منه سواء فى عمله أو فى مسكنه

---

(١) تناغو فى عقد الإيجار ص ٤٠٥.

(٢) كامل بدوى ص ١٩٢ وما بعدها- وهذا الوضع لم يكن منصوصا عليه فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إنما جرى عليه العمل مراعاة لروح التشريع وهو ما كان يستفاد من الأعمال التحضيرية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وهو الذى حل محله القانون المشار إليه، إذ جاء بتقرير اللجنة المشكلة فى وزارة العدل عام ١٩٤٦ لوضع المرسوم بقانون المذكور: «وضع نص فى القانون الجديد يعطى الأولوية فى المسكن الذى يخلو بنقل موظف للموظف الذى يحل محله».

وذلك تحقيقا للصالح العام. وقد أفصح المشرع عن قصده هذا منذ صدور المرسوم بالقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ الذى جاء بتقرير اللجنة المشكلة لوضعه بأنه روعى فيه أن يتضمن نصا «يعطى الأولوية فى المسكن الذى يخلو بنقل موظف للموظف الذى يحل محله» والتزام هذا النظر أيضا عند صدور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إذ جاء بالتقرير الأول للجنة التشريعية بمجلس النواب أن المادة التاسعة منه «منحت..... الموظف حق الأولوية فى استئجار المسكن الذى كان يشغله الموظف المنقول بدله بشروط معينة» وبصدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تأكد ذلك بتضمين نص المادة الرابعة منه عبارة صريحة تدل على وجوب أن يكون العامل المنقول قد حل محل العامل الآخر فى عمله. وأخذ بذلك أيضا القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عندما نصت المادة السابعة منه صراحة على أن للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية فى استئجار المسكن الذى كان يشغله بديله. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه يكون قد صادف صحيح القانون ويكون النعى على غير أساس».

(طعن رقم ١٦٨٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٢)

٢- ألا يكون العامل الوافد مقيما بالبلد المنقول إليه، فإذا كان مقيما فيه من قبل فلا تثبت له الأولوية فى الحصول على المسكن، ولو كان مسكن الموظف المنقول أكثر ملاءمة له.

٣- ألا يكون العامل الوافد قد حصل فعلا على مسكن فى البلد المنقول إليه، لأنه فى هذه الحالة قد تيسر له السكن، الأمر الذى أرادت المادة أن تعالجه[1].

وغنى عن البيان أن المقصود بالعامل هنا هو العامل بالمعنى الواسع كما أوضحنا فى البند السابق.

---

(١) كامل بدوى ص ١٩٣.

٨٤- الإجراءات الواجب اتباعها للحصول على الأولوية في التأجير:

١- إعلان العامل الوافد رغبته في استئجار المسكن:

يجب على العامل الوافد إذا أراد شغل مسكن زميله المنقول أن يعلن مؤجر المسكن فى مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى شغل المسكن بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول، ويصح من باب أولى أن يكون الإعلان على يد محضر.

ويجوز أن يتم هذا الإعلان قبل إخلاء المسكن، دون حاجة إلى إخطار جديد بعد الإخلاء(١).

٢- تعزيز الجهة التى يعمل بها العاملان:

يجب على الجهة التى يعمل بها العاملان تعزيز إعلان المستأجر الوافد للمؤجر برغبته فى شغل المسكن.

ويستوى أن يكون هذا التعزيز بإعلان مستقل يوجه إلى المؤجر بأحد الطريقين سالفى الذكر، أو ببيان يرفق بإعلان المستأجر الوافد. ويتعين أن يفصح هذا التعزيز عن أن العامل الوافد قد حل محل العامل المنقول فى جهة العمل وأن له حق الأولوية فى شغل المسكن، والحكمة من هذا التعزيز إيضاح حقيقة وضع العامل الوافد وأولويته فى شغل المسكن أمام المؤجر حتى يكون على بينة من أمره، فهذا التعزيز تأكيد لصحة طلب العامل الوافد.

ويجب أن يعلن المؤجر بالتعزيز فى خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء، وهذا مستفاد من النص فى عجز الفقرة الأولى من المادة على أنه: «يحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة» وهذه المدة كما وردت

---

(١) السنهورى ص ١٢٠٧- العطار فى شرح أحكام الايجار ص ٤٠٧.

بالفقرة ذاتها أسبوعان على الأكثر من تاريخ الإخلاء[١]. ويصح من باب أولى- كما هو الحال بالنسبة لإعلان رغبة العامل الوافد- أن يوجه التعزيز إلى المؤجر قبل إخلاء المسكن.

فإذا تأخر وصول إعلان الرغبة فى شغل المسكن وتعزيز الجهة التى يتبعها العاملان عن الموعد المشار إليه، كان المؤجر فى حل من تأجير المسكن لمن يشاء.

وبالبناء على ذلك، فإنه يتعين لإجابة العامل الوافد إلى طلب الحكم بأحقيته فى شغل المسكن، أن تتضمن أوراق الدعوى ما يفيد حصول إعلان الرغبة والتعزيز فى الميعاد القانونى وبالطريق الذى رسمه القانون.

وتطبيقا لذلك قضت محكمة الاسكندرية الابتدائية بتاريخ ١٩٧٩/١١/٢٠ فى الدعوى رقم ٢٦٢١ لسنة ١٩٧٩ بأن:

«وحيث أن المادة ١/٧ تنص على (...) وكان الظاهر من النص أن المشرع قد أوجب على العامل المنقول من بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل والذى يطالب بإعطائه الأولوية فى التأجير فى مبادلة الوحدة السكنية أن يعزز طلب العامل الوافد عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان هذا فضلا عن توافر باقى الشروط المبينة بتلك المادة.....، ولما كان الثابت..... أن المدعيين لم يقدما ما يفيد تعزيز جهة عملهما على مبادلتهما لوحدتهما السكنية بل إنهما لم يشيرا فيما قدماه من أوراق فى هذه الدعوى إلى سبق حصولهما على هذا التعزيز وفقا للمادة ١/٧ سالفة الذكر. الأمر الذى تكون معه دعواهما الماثلة فاقدة لشرط من شروط قبولها ومن ثم فإن المحكمة تقضى بعدم قبولها».

---

(١) قارن العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٠٨ إذ يرى أنه لايشترط أن يصل التعزيز إلى المؤجر خلال هذا الميعاد وإن كان للمؤجر أن يطلب هذا التعزيز قبل التعاقد مع العامل الجديد.

٨٥- حالة نقل أكثر من عامل بدلا من العامل المنقول المستأجر للمسكن:

إذا نقل أكثر من عامل إلى بلد بدلا من عامل واحد هو المستأجر للمسكن، وأعلن كل منهم رغبته للمؤجر فى استئجار مسكن بديله، وعززت هذه الرغبة عن طريق جهة العمل فى الميعاد القانونى، كان على المؤجر تأجير المسكن إلى أحدهم، ولا يلزم بتأجيره لمن يصل إعلانه إليه قبل الآخرين أو يتقدم إليه قبل زملائه، لأن كل منهم يتساوى فى سبب الأولوية مع زملائه، فكان للمؤجر حرية اختيار المستأجر الذى يتعاقد معه من بينهم[١].

٨٦- حالة رغبة المؤجر فى شغل المسكن:

إذا كان المؤجر لايرغب فى تأجير المسكن الذى يشغله العامل المنقول، وأراد شغله بنفسه أو بأى ممن يلتزم قانونا بسكناهم كان له ذلك ولايجوز إلزامه بتأجيره إلى العامل الوافد. ذلك أن حق العامل الوافد ينحصر فى وجود أولوية له عند تأجير المؤجر للمسكن، وهذه الأولوية ليست قيدا على انتفاع المالك بملكه وإنما هى قيد على استغلاله لهذا المسكن بتأجير للغير[٢].

وإنما يجب على المالك فى حالة شغله للمسكن مراعاة حكم المادة ٨ من القانون، التى تحظر على الشخص احتجاز أكثر من مسكن واحد داخل البلد الواحد بدون مقتض.

جزاء رفض المؤجر تأجير المسكن للعامل الوافد:

٨٧- (أ) الجزاء المدني:

نصت المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن: «يقع باطلا

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص٤٠٩ وما بعدها.

(٢) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٠٩.

بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض.... الخ».

فإذا رفض المؤجر تأجير المسكن إلى العامل الوافد كان له الالتجاء إلى المحكمة المختصة وهى المحكمة الابتدائية بطلب إلزامه بتأجير المسكن له، ويقوم حكم القاضى مقام التنفيذ العينى وفقا للمادة ٢١٠ من القانون المدنى، فإذا كان المؤجر قد تعاقد على إيجار المسكن مع الغير، كان هذا التعاقد باطلا بطلانا مطلقا، وتقضى المحكمة بإبطاله وباعتباره كأن لم يكن وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون أى بإلزام المؤجر بتأجير المسكن إلى العامل الوافد، فالعامل ذو مصلحة فى طلب البطلان. ويجوز للعامل الوافد أيضا مطالبة المؤجر بالتعويض إذا ترتب على رفض المؤجر التعاقد معه ضرر به طبقا للقواعد العامة.

والبطلان المنصوص عليه فى المادة، تمليه أيضا القواعد العامة، ومن ثم فإن هذا البطلان واجب الإعمال فى القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١- وهو ما نصت عليه المادة صراحة- ذلك أن المشرع بسبب وجود أزمة الإسكان حرص على تدبير مسكن للعامل الوافد حتى يستطيع أداء عمله تحقيقا للصالح العام، ومن ثم حظر على المؤجر تأجير مسكن العامل المنقول إذا رغب العامل الوافد فى استئجاره، كما ألزمه بالتمهل حتى يبدى رغبته فى المهلة المشار إليها، ورصد على مخالفة ذلك جزاء جنائيا. الأمر الذى يجعل هذا الحكم متعلقا بالنظام العام. فإذا تعاقد المؤجر مع الغير على خلاف ذلك كان تعاقده باطلا[١].

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى جـ٢ ص ٢٥٦.

(ب) الجزاء الجنائي:

٨٨- (١) في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب المؤجر بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين، إذا رفض التأجير للعامل الوافد، أو إذا قام بتأجير المسكن إلى الغير قبل انقضاء أسبوعين من تاريخ إعلانه برغبة العامل الوافد بالاستئجار وتعزيز الجهة التى يعمل بها.

(م١/٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

٨٩- (٢) فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يعاقب المؤجر بغرامة لاتقل عن ١٠٠ جنيه ولا تجاوز ٥٠٠ جنيه.

(م١/٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلة بالمادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)[١].

جزاء إخلال العامل المنقول بالتزامه بإخلاء مسكنه فى الجهة المنقول منها:

٩٠- (أ) الجزاء المدنى:

إذا وجب على العامل المنقول إخلاء مسكنه لقيام سبب الإخلاء، ولم

---

(١) فقد نصت المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: «فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة ومع ذلك يعفى...... الخ» وبالبناء على ذلك إذا كان لم يصدر فى التهمة المسندة إلى المؤجر حكم نهائى قبل صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمقصود بالحكم النهائى هنا الحكم البات، فإن القانون الأخير باعتباره قانونا أصلح للمتهم يضحى واجب التطبيق (م٥ عقوبات).

يشأ بغير ضرورة أن يخليه، كان للعامل الوافد أن يطلب من القضاء إخلاءه منه لأن بقاءه فيه يكون على غير إرادة المشرع وتفويتا للصالح العام الذى رأى تحقيقه بما ضمنه التشريع الاستثنائى من قيود.

ولما كان المؤجر ملزما بالتأجير للعامل الوافد وبتمكينه من السكنى، كان له أيضا طلب إلزام العامل المنقول بإخلاء مسكنه إذا تقدم له العامل الوافد طالبا الاستئجار.

٩١- (ب) الجزاء الجنائى:

راجع بندى (٨٨، ٨٩)

ثانيا: تبادل المساكن:

راجع فى هذا الموضوع مؤلفنا «إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق» وقد خصصنا لهذا الموضوع الكتاب الثانى من المؤلف.

مادة (٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض.

ولايجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

ويعتبر فى حكم إبقاء المساكن خالية التراخى عمدا عن إعدادها للاستغلال، وفى هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لإعداد البناء للاستغلال فى المهلة التى يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة رقم (١١٤٨) من القانون المدنى.

ويكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التى لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية، ولكن للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

أولا: حظر احتجاز اكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض:

٩٢- شمول الحظر المالك والمستأجر:

نصت المادة فى فقرتها الأولى على أنه: «لايجوز للشخص أن يحتجز فى

البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» فجاء النص بصيغة عامة دون تفرقة بسبب سند حيازة المسكن، ومن ثم فهو ينطبق على المالك والمستأجر معاً[١].

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص٤٠١- تناغو في عقد الإيجار ص٤٠٦.

وقد أفصحت المناقشات التى دارت بمجلس الأمة (مجلس الشعب الآن) عند مناقشة المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة الثامنة من القانون الحالى عن أن الحظر يشمل المالك والمستأجر ونورد بعض هذه المناقشات فيما يلى.

العضو السيد/ السباعي إبراهيم عبد النبي:

وما الحكم إذا كان المالك نفسه هو الذى يحتجز أكثر من مسكن، ونحن نعلم أن كثيرا من الملاك يمتنعون عن تأجير بعض الوحدات السكنية ويحتفظون بها خالية؟

رئيس المجلس:

هذه المادة لاتجيز ذلك فهى لاتجيز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، ولم تحدد ما إذا كان الشخص مالكا أو مستأجراً.

العضو السيد احمد الخواجه:

لست مقتنعا بأن نص هذه المادة يشمل المالك، لأن الخطاب فيها موجه إلى المستأجر.

رئيس المجلس:

أعتقد أن النص لايحتمل هذا التفسير.

السيد/ احمد الخواجه:

ينبغى أن يكون النص صريحا فى شموله المالك، والنص الذى يغطى ذلك هو نص المادة ١١ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لأنها تقول «لايجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها

مستأجر بالأجرة القانونية» وهذا الحظر كان بسبب أن هناك ملاكا كثيرين يحتجزون المساكن لأسباب عدة، فقد يحتجز أحد الملاك شقة لأحد أبنائه أو لإحدى بناته لتشغلها بعد زواجها، أو لغير ذلك من الأسباب.

وأقترح إضافة نص المادة ١١ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، التي تلوتها الآن كفقرة ثانية للمادة.

رئيس المجلس:

هذا إذا كانت كلمة «شخص» لاتنسحب على المالك. فهل رأى الحكومة أن كلمة «شخص» تنطبق على المالك والمستأجر أم على المستأجر فقط؟

السيد وزير الشئون الاجتماعية ووزير الدولة لشئون مجلس الأمة:

أؤيد ابتداء الأخ أحمد الخواجه فى اقتراحه. هذه ناحية، والناحية الثانية أن كلمة «شخص» تنطبق على المالك كما تنطبق على المستأجر تماما.

السيد /احمد الخواجه:

إننى ضد هذا التفسير.

السيد وزير الشئون الاجتماعية ووزير الدولة لشئون مجلس الأمة:

إذا كان المقصود هو المستأجر فقط لكان النص «لايجوز لمستأجر....» وهناك ناحية أخرى أود أن أشير إليها وهى أننى أختلف مع السيد/ أحمد الخواجه فيما قاله من أن المالك وحده هو الذى يستفيد من نص المادة ٥. وأقول إن المادة ٤٤ من هذا المشروع بقانون تعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين الشخص الذى يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض. إذن فهذه جريمة، وما دامت كذلك فمن حق أى إنسان أن يبلغ عن هذه الجريمة.

السيدة بثينة الطويل:

فى الواقع أن النص يوفى بالغرض تماما، ولكننى أختلف مع السيد الوزير فى التفسير من أنه ينطبق على المالك والمستأجر، فالمفهوم أنه ينصب على المستأجر

فقط فى أنه لايجوز له أن يحتجز أكثر من شقة واحدة، وهناك بعض الملاك يبنون عمارة أو عدة شقق، ويخصصونها لأولادهم عند زواجهم، وهناك حالات كثيرة على هذه الصورة، وأعتقد أننا لانستطيع أن نسلب هذا الشخص حقه فى أن يقيم مبنى يخصصه لسكن أولاده.

رئيس المجلس:

إن المالك وابنه وابنته أشخاص مختلفون، والمهم هو أن المالك نفسه لايكون له شقة فى شارع طلعت حرب وأخرى فى العجوزة مثلا .

السيدة/ بثينة الطويل:

إن ما أقصده هو حالة ما إذا بنى شخص عدة شقق وتركها خالية لأولاده لحين زواجهم.

رئيس المجلس:

أنتم الآن تشرعون وسيثبت فى المضبطة كل الآراء التى تبدونها وهى بمثابة تفسير ملزم للمحاكم، وفى رأيى أن كلمة شخص مقصود بها المالك والمستأجر.

السيد/ مختار هانى:

إن هذا النص بحرفيته فى الحقيقة يؤدى بلا جدال الغرض المقصود، ولايمكن أن يثور فيه جدل كما يتخيل بعض السادة الزملاء، لأن العبارة المطلقة يجب أن تؤخذ على إطلاقها، والنص واضح وصريح وقطعى الدلالة على أن الشخص لايجوز له أن يحتجز- ولم يقل المستأجر ولا المالك- وعلى هذا فالنص عام ويجب أن يؤخذ على عموميته، وهذا كله واضح فى أعمال اللجنة التحضيرية لهذا المشروع بقانون.

السيد/ أحمد الخواجه:

سيادة رئيس المجلس، السادة الأعضاء: طالما أن المجلس يقرر فى مداولاته ومناقشاته أن المقصود بالشخص الواحد هو الحائز للعين مالكا كان أو مستأجرا

....

فقد زال كل لبس حول النص، وإنما الذى أود أن أقرره هو أن قضاء المحاكم سار على غير ذلك إذ القانون ينظم علاقة المؤجرين والمستأجرين، ولاينظم علاقات الملاك، وعلى هذا الأساس كان النص يتجه فى التفسير إلى المستأجر، لاسيما وأننا لم نورد قيدا على حق أى مالك فى حيازة أى مسكن بل إن من حقه أن يقيم عمارة، ويستطيع أن يسكن فيها بمفرده، وعلى ذلك لابد أن يكون التفسير واضحا وصريحا فى هذا الصدد لأن قيد هذا النص يرسم قيدا على الملكية، ولايرسم قيدا على علاقات الإيجار، فإذا كان المجلس ينتهى إلى ذلك فلا ضير، والمسألة تختص بتفريج أزمة المساكن.

رئيس المجلس:

ما رأى الحكومة فى كلمة شخص، وهل المقصود به المستأجر أو المالك؟

السيد وزير الإسكان والمرافق:

المقصود بها المالك والمستأجر.

رئيس المجلس:

الآن وقد وضح الموضوع فهل توافقون حضراتكم على إقفال باب المناقشة؟

(موافقة).

رئيس المجلس:

لقد وضح الآن أن كلمة شخص تعنى المالك والمستأجر، وسأعرض الآن كل الاقتراحات التى قدمت، فالموافق على اقترح الأخ محمد صبرى مبدى بتعديل نص المادة ليصبح كالآتى: «لايجوز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن لسكنه أو لتأجيره من الباطن» يتفضل برفع يده.

(أقلية)

(جلسة ٣٩ بتاريخ ١٩٦٩/٧/١٣- مجلة المحاماة- العدد السابع والثامن- السنة ٤٩ص ٦٣ وما بعدها).

وبهذا قضت محكمة النقض فقد ذهبت إلي أن:

١ - « .... كما نص فى المادة الخامسة من ذات القانون (المقصود المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) على أنه «لايجوز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» مما يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر..... الخ».

(طعن رقم ٢٢٠ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨٠/٤/٣٠)

٢- «وحيث أن هذا النعى سديد، ذلك أن النص فى كل من الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن المشرع حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه.... الخ».

(طعن رقم ١٥٧٤ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٢/٣/٣١)

٣- «والنص فى الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المستأجرين على أنه لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه..... الخ».

(طعن رقم ٢٧ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/٤/٧)

٤- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض. المادتان ١/٨ ، ٧٦ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . تعلقه بالنظام العام.....الخ)

(طعن رقم ٢٢٣٩ لسنة ٥٩ جلسة ١٩٩٦/٣/١٤)

(طعن رقم ١٨٤٤ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٣)

ويستوى أن يكون الشخص قد احتجز المسكن أو المساكن الزائدة ليسكن فيها أو ليستغلها بتأجيرها من الباطن[١].

ويسرى هذا الحظر على الشخص الطبيعى والشخص الاعتبارى على السواء، حتى لاتتخذ الأشخاص الاعتبارية من عدم إعمال النص عليها ذريعة لتعدد مساكنها (لموظفيها وعمالها) فى البلد الواحد بغير مقتض.

وفى هذه الحالة يوقع الجزاء الجنائى الذى سنتناوله فيما بعد عل يمثل الشخص الاعتبارى[٢].

٩٣- *الحظر قاصر علي احتجاز اكثر من مكان واحد للسكن (مسكن) في البلد الواحد:*

هذا الحظر قاصر على احتجاز أكثر من مكان واحد فى البلد الواحد للسكن، أى قاصر على احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد.

ومن ثم لايسرى الحظر على احتجاز الشخص لجراج منفصل أو مخزن قائم بذاته، أو مكان ليكون مقرا لحرفة أو مهنة أو تجارة. فيجوز أن يكون للمحاسب مثلا أكثر من مكتب فى ذات البلد أو للتاجر أكثر من محل فى ذات البلد، طالما لم يحظر قانون خاص ذلك.

---

(١) وكان نص المادة ١٠ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ صريحا فى اعتبار الشخص محتجزا المسكن سواء أكان احتجازه إياه ليسكن فيه أم ليستغله بتأجيره من الباطن وقد استغنى فى المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (المقابلة للنص الحالى) عن عبارة «لسكناه أو تأجيره من الباطن» باعتبارها بيانا لما لايحتاج إلى بيان ولم يوافق مجلس الأمة على طلب بعض أعضائه- أثناء مناقشة النص المذكور- إعادة العبارة المشار إليها منعا لكل لبس، إنما صرف النظر عن ذلك لعدم الحاجة إليها.

(٢) الدكتور أحمد أبو الوفا التعليق على النصوص الإجرائية فى قانون إيجار الأماكن طبعة ١٩٨٢ ص ١٣١.

والعبرة فى الاحتجاز بحقيقة الواقع فإذا كان الشخص يحتجز مسكنين فى بلد واحد ثم غير استعمال أحدهما إلى استعمال غير سكنى فإن الحظر يضحى غير قائم.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق باحتجاز الوحدات السكنية وحدها، فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة فى غير أغراض السكنى كالمكاتب وغيرها. والعبرة بحقيقة الواقع، حتى ولو كان هذا التغيير بغير إذن من المالك ويخالف شروط العقد، إذ أن المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ والذى لحق الدعوى أمام محكمة الاستئناف أجازت للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة على الوجه المبين بهذه المادة بشرط ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه، فإذا تم تغيير الاستعمال لغير أغراض السكنى وفقا لما تقدم، فإن الاحتجاز لوحدة سكنية لايعتبر قائما».

(طعن رقم ٢٣٨١ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/٣/٢٧)

٢- «النص فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير الأماكن يدل- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- على أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق باحتجاز الوحدات السكنية وحدها حسبما ينبىء صريح النص فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة فى غير أغراض

السكنى كالمكاتب والعيادات وغيرها، والعبرة فى ذلك هى بحقيقة الواقع بحسب طريقة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة».

(طعن رقم ٩٩٥ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/٢/٨)

(طعن رقم ٢٤١٠ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٣/٢)

٣- «الحظر الوارد فى م٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعدم احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن فى البلد الواحد. انصرافه إلى الوحدات السكنية دون المستعملة فى غير أغراض السكنى، العبرة بحقيقة الواقع- لمحكمة الموضوع سلطة تقدير أدلة ما إذا كان الاحتجاز لوحدة سكنية من عدمه من الأدلة المطروحة فى الدعوى متى كان استخلاصها سائغا».

(طعن رقم ١١٣٩ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/٧/١٩)

(طعن رقم ٤٥٧٥ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٥/١٨)

٤- «احتجاز الشخص أكثر من مسكن. كفاية تحقق حيازته المادية والقانونية عليها. سواء كان مستأجرا أم مالكا حتى ولو كانت الملكية غير خالصة له وحده (مثال الشريك على الشيوع مع آخرين فى ملكية العقار».

(طعن رقم ٣٣٧٦ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢١)

٥- «حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. م٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مناطه انصرافه إلى الوحدات السكنية دون المستعملة فى غير أغراض السكنى. تقدير ذلك من سلطة قاضى الموضوع».

(طعن رقم ٢٢٣٩ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٤)

(طعن رقم ٤٣٩ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٩)

غير أنه يشترط لانتفاء الاحتجاز أن يكون تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى قد تم قبل تحقق الاحتجاز، وإلا كان هذا التغيير تحايلا على حكم المادة (٨/٢) الذى يتعلق بالنظام العام.

٦- «حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. مناطه انتفاع الشخص بنفسه بأكثر من وحدة سكنية سواء كان مالكا أو مستأجرا أو صاحب حق انتفاع بها ولو قام بتأجيرها خالية أو مفروشة خلاف مارخص به القانون. تحقق السيطرة المادية على العين المؤجرة بتسليم المستأجر لها حقيقة أو حكما وعلى العين التى يمتلكها منذ صلاحيتها للسكنى».

(طعن رقم ١٦٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/٧/٨)

غير أنه يشترط لانتفاء الاحتجاز أن يكون تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى قد تم قبل تحقق الاحتجاز، وإلا كان هذا التغيير تحايلا على حكم المادة (٢/٨) الذى يتعلق بالنظام العام.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «وجوب توافر المقتضى وقت الاحتجاز. قيام المستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بعد تحقق الاحتجاز . لا أثر له على وقوع المخالفة» .

(طعن رقم ٥٢٩ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٧/٤)

٢- «النص فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- على أنه «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق باحتجاز الوحدات السكنية وحدها، فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة فى غير أغراض السكنى كالمكاتب والعيادات وغيرها والعبرة بحقيقة الواقع حتى ولو كان ذلك التغيير بغير إذن من المالك ويخالف شروط العقد، إذ أن المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ أجازت للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة على الوجه المبين بهذه المادة بشرط ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه، فإذا تم تغيير الاستعمال لغير أغراض السكنى دون تحايل قبل ثبوت

حق المؤجر فى طلب الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن وقبل رفع الدعوى وفقا لما تقدم، فإن الاحتجاز لوحدة سكنية لايعتبر قائما».

(طعن رقم ٧٤١ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٣/١٠/١٨)

٣- «العبرة فى توافر المقتضى يكون وقت الاحتجاز. قيام المستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بعد تحقق الاحتجاز. لا أثر له على وقوع المخالفة».

(طعن رقم ٣٣٧٢ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٥/٤/٢٣)

٤- «قيام المستأجر بتغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى وقبل تحقق الاحتجاز. أثره. عدم تحقق الاحتجاز فى حقه .شرطه. العبرة فى توافر المقتضى يكون وقت الاحتجاز».

(طعن رقم ١٨٤٤ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٣)

٥- «تمسك الطاعن فى دفاعه بإن المطعون ضده يحتجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض وأن تغييره استعمال العين المؤجرة إلى غير أغرض السكنى تم بعد توجيه الإنذار إليه بالإخلاء بقصد التحايل على أحكام القانون. قضاء الحكم المطعون فيه بنفى مخالفة الحظر استناد إلى أن المطعون ضده يحتجر شقة النزاع لاستعمالها مكتبة دون تمحيص دفاع الطاعن قصور».

(طعن رقم ٢٢٣٩ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٤)

(طعن رقم ٤٣٩ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٩)

وهذا الحظر ينصرف إلى كافة الأماكن المؤجرة للسكنى دون تفرقة بين **المكان المؤجر للإقامة الدائمة أو كمصيف.**

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الحظر الوارد بالمادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعدم احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن فى البد الواحد. انصرافه إلى كافة الأماكن المؤجرة للسكنى دون تفرقة بين المكان المؤجر للإقامة الدائمة أو كمصيف»

(طعن رقم ٧٩٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٩١/٩/٣٠)

٢- «الحظر الوارد بالمادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعدم احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن فى البلد الواحد. انصرافه إلى كافة الأماكن المؤجرة للسكنى دون تفرقة بين المكان المؤجر للإقامة الدائمة أو كمصيف. علة ذلك»

(طعن رقم ٦٤٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٣)

(طعن رقم ٤٥٧٥ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٥/١٨)

وشغل الشخص لجزء من شقة لايجعله محتجزا لمسكن متكامل وبالتالى لايجعله محتجزا لأكثر من مسكن.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أيضا أن استخلاص الواقع فى الدعوى واستنباط القرائن من الأوراق المقدمة فيها وتقدير توافر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد واستخلاص أدلة الصورية أو انتفائها من سلطة محكمة الموضوع ولا رقابة عليها فى ذلك طالما ركنت فى ذلك إلى أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق ومؤدية عقلا إلى النتيجة التى انتهت إليها وهى لاتلتزم من بعد بأن تضمن أسباب حكمها ردا على جميع الحجج التى يسوقها الخصم لتقدير وجهة نظره فى النزاع مادام فى قيام الحقيقة التى اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمنى المسقط لما يخالفها لما كان ذلك وكان

البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بانتفاء احتجاز المطعون ضده لأكثر من مسكن فى البلد الواحد على ما استخلصه من الثابت بالأوراق وتقرير الخبير من أن عقد البيع والقرض الصادر من الجمعية التعاونية الكبرى للإسكان والتعمير يتضمن بيع الأرض التى أقيم عليها العقار الكائنة به الشقة محل النزاع مناصفة بين المطعون ضده وزوجته وأن تلك الشقة لاينفرد المستأجر بشغلها بصفته مالكا أو مستأجرا لذاته إنما تشاركه فى الملكية والاحتجاز زوجته المالكه للشقة بحق النصف وانتهى إلى أنه لايعد مسكنا خالصا له وحده مما ينحسر عنه حكم المادة الثامنة من القانون سالفة الذكر وإذ كان هذا الذى خلص إليه الحكم سائغا وله أصله الثابت بالأوراق وكافيا لحمل قضائه مؤديا إلى النتيجة التى انتهى إليها فإن النعى لايعدو أن يكون جدلا فيما لقاضى الموضوع سلطة استخلاصه ويضحى النعى بهذه الأسباب على غير أساس»

(طعن رقم ٣٤٨ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٤/٢٢)

٢- «وحيث إن هذا النعى فى محله. ذلك أن النص فى المادة ١/٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض والنص فى المادة ٧٦ من هذا القانون على أن يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن شهر ولاتزيد على ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/٧ ، ٨، ١/١٣ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون ويحكم فضلاً عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة ١/٨ بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون يدل- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- على أن حظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتض من النصوص الآمرة المتعلقة بالنظام العام ، ومخالفته توجب المسئولية الجنائية ويقع عقد استئجار

المسكن المخالف لهذا الحظر باطلاً بطلاناً مطلقاً، ويكون لكل ذى مصلحة مالكا كان أو طالب استئجار طلب الإخلاء بشرط ألا يكون محتجزاً لمسكن آخر بذات المدينة وأنه يشترط لتحقق المصلحة القانونية فى الدعوى المقامة فى الدعوى من طالبى السكنى ألا يكون له مسكن خاص بالبلد الموجود به المسكن المطعون إخلاؤه وألا يترتب على إجابة طلبه وقوعه فيما نهى عنه القانون ومناط الاحتجار المحظور فى حكم المادة ١/٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو انفراد المستأجر أو طالب السكنى بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن فإن اقتصرت هذه السيطرة على مسكن واحد فقط انتفت واقعة الاحتجاز وبديهى أن بطلان عقد الإيجار أو انفساخه مرتبط بما قد يترتب عليه من وجود أكثر من مسكن دون مقتض فى يد شخص واحد بما يستتبعه من حرمان راغبى السكنى من شغل مايزيد على حاجة من يحتجز أكثر من مسكن، وهو مالا يتوافر فى حالة ما إذا شغل المستأجر لجزء من شقة إذا أن ذلك لايجعله محتجزاً لمسكن متكامل. ومن ثم فإن إجابة الطاعن إلى مطلبه لايترتب عليه اعتباره محتجزاً لأكثر من مسكن مستقل إذ أن ضم حجرة النزاع التى يشغلها المطعون ضده الثانى إلى حجرتى الطاعن تعود معه الشقة إلى أصلها باعتبارها وحده سكنية قائمة بذاتها وتعتبر حيازتها حيازة لمسكن واحد، ويكون لازم ذلك ومقتضاه أن حيازة الطاعن لجزء من شقة النزاع لايحول دون مطالبته بإخلاء الجزء الآخر منها للاحتجاز، كما أن حيازة الطاعن لجزئى الشقة بعد ذلك لايعتبر البته حائزاً لمسكنين فى وقت واحد. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتبر حيازة الطاعن لجزء من شقة فى حكم المحتجز لمسكن فى حكم نص المادة ٨ سالفة الذكر، ورتب على ذلك رفضه طلب الإخلاء لتخلف شرط من شروط إعمال النص المذكور، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن، ولما كان خطأ الحكم قد حجبه عن بحث

مدى مخالفة المطعون ضده الثانى للحظر القائم على الاحتجاز فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم ٣٤٧٤ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٥)

ويجب أن يتوافر للشخص الانفراد المطلق والمستمر بالانتفاع بسكنى كل عين فإذا اقتصرت الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد ظهوره كمستأجر فيها، دون أن تكون له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد مما استأجره، فإنه يرتفع الحظر المنصوص عليه فى المادة المذكورة، لما كان ذلك وكانت السيطرة المادية على العين المؤجرة لاتتحقق إلا بتسليم المستأجر لها لينتفع بها وفقا للغرض الذى خصصت من أجله بعقد الإيجار، فإذا لم تكن قد سلمت له أو حيل بينه وبين الانتفاع بها لسبب لادخل لإرادته فيه، فإن ذلك لايعد احتجازا لها إذ أن الأصل أن المشرع لايؤثم إبرام المستأجر أكثر من عقد إيجار، لأن التعاقد فى حد ذاته جائز.

ويجب لإعمال الحظر أن يكون المسكن أو المساكن الزائدة مهيأة للسكنى فلا يسرى الحظر على مسكن آخر لم يتم بناؤه.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- المقابلة لنص المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩- على أنه «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن مناط الاحتجاز- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين أو المساكن التى أبرم عقود إيجارها بحيث لاتقتصر الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد كونه طرفا فى العقد كمستأجر فيها وإنما لابد أن يتوافر فى شأنه الانفراد المطلق والمستمر بالانتفاع

بسكنى كل عين، فإذا اقتصرت الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد ظهوره كمستأجر فيها، دون أن تكون له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد مما استأجره، فإنه يرتفع الحظر المنصوص عليه فى المادة المذكورة، لما كان ذلك وكانت السيطرة المادية على العين لاتتحقق إلا بتسلم المستأجر لها لينتفع بها وفقا للغرض الذى خصصت من أجله بعقد الإيجار، فإذا لم تكن قد سلمت له أو حيل بينه وبين الانتفاع بها بسبب لادخل لإرادته فيه، فإن ذلك لايعد احتجازا لها إذ أن الأصل أن المشرع لايؤثم إبرام المستأجر أكثر من عقد إيجار، لأن التعاقد فى حد ذاته جائز وبطلان عقد الإيجار أو انفساخه فى هذه الحالة مرتبط بما قد يترتب عليه من وجود أكثر من مسكن دون مقتض فى يد شخص واحد بما يستتبعه من حرمان راغبى السكنى من شغل ما يزيد عن حاجة من يحتجز أكثر من مسكن وهو مالايتوافر فى الأماكن التى لا تصلح للسكنى، إذ اقتصر الحظر الوارد فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ على الاحتجاز دون مقتض، فإذا تحقق المقتضى فلا حظر، ومن ثم فإنه يبين أن مقصود المشرع لم ينصرف إلى حظر التعاقد عن مسكن لم يتم بناؤه، وإلا انطوى هذا الحظر على الإلزام بالإقامة فى مسكن معين لايستطيع المستأجر أن يستبدل به آخر أكثر سعة أو ملاءمة لما قد يطرأ من ظروف أو تحقيقا لغير ذلك من المقاصد المشروعة التى أباحها القانون، طالما أنه لم يحتجز المسكن الجديد بعد تسلمه بالإضافة إلى مسكنه السابق دون مقتض، إذا أن مؤدى مايثيره الطاعن إلزام المستأجر بالتخلى عن مسكنه الذى يشغله، والافتراض مسبقا أنه سوف يحتجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد على خلاف القانون، وأن يمنع بداءة من التعاقد» .

(طعن رقم ١٦٤٦ لسنة ٥٢ق ـ جلسة ١٩٨٨/٣/٢٨)

٢- «النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من

مسكن دون مقتض» يدل- وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة- على أن مناط الاحتجاز هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن فى البلد الواحد منتفعا بسكنى كل من الأماكن المحتجزة، وبالتالى يلزم أن يكون المسكن الآخر المدعى باحتجاز المستأجر له أيضا صالحا للانتفاع به ومعدا للسكنى فيه لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على سند من احتجاز الطاعن الأول لكامل الطابق الثانى بالعقار مشتراه والطاعنة الثانية زوجته وذلك على الرغم من أنه قد خلص فى مدوناته إلى أن الثابت من تقريرى الخبيرين المنتدبين أمام محكمة أول وثانى درجة أن هذا الطابق غير مستغل لعدم إتمام تشطيبه وأن تقاعس الطاعن الأول عن إتمام تشطيبه لايحول دون تحقق الاحتجاز المنصوص عليه فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والأثر المترتب على توافر شروطها ومن ثم فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن ».

(طعن رقم ٢٤٦٠ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩١/٦/١٢)

٣- «حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. م١/٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية عليه وانتفاعه بسكنى كل عين القضاء بالإخلاء رغم ثبوت أن المسكن الآخر لم يهيأ للسكنى يعد قصورا».

(طعن رقم ٩٨ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/١١/١٥)

(طعن رقم ١١٢٦ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٩١/١٢/١)

(طعن رقم ٢٤٦٠ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩١/٦/١٢)

٤- «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأنه تعاقد على الشقة محل النزاع وهى غير صالحة للسكنى والانتفاع بها لعدم تشطيبها وتجهيزها وهو

مالايتوافر به الاحتجاز فى حقه. انتهاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى الذى قضى بالإخلاء لتوافر الاحتجاز فى حق الطاعن لتقاعسه فى تجهيزها باعتباره مسئولا عن تنفيذ هذا الالتزام .خطأ. علة ذلك».

(طعن رقم ٣١١٤ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/١/١٨)

٩٤- حكم إضافة مسكن لآخر:

إذا استأجر شخص وحدتين فى عقار واحد حرر بهما عقد واحد وأضاف إحداهما إلى الأخرى فإن هاتين الوحدتين تعتبران مسكنا واحدا إذا اتجهت إرادة المتعاقدين إلى اعتبارهما مسكنا واحدا، أما إذا لم تتجه إرادتها إلى ذلك اعتبرتا مسكنين، وخضع الشخص للحظر ولذلك يجب على المحكمة التحقق من قصد المتعاقدين من تأجير أحدث الوحدتين.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١ - «لما كان تحصيل فهم الواقع فى الدعوى والتعرف على حقيقة ماعناه المتعاقدان فى العقد هو مما يدخل فى سلطة قاضى الموضوع ولايخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى أقام قضاءه على ما يكفى لحمله، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما استخلصه فى حدود سلطته التقديرية- من أن المطعون ضده لايحتجز فى عقار الطاعنة سوى مسكنا واحدا بعد أن أدمجت الشقتان رقمى ١٢ ، ١٣ المؤجرتين له فى تاريخ واحد هو ١٩٧٦/٨/١٣ وفقدت كل منهما ذاتيتها كمسكن مستقل وصارتا مسكنا واحد مناسبا كما حدث فى بعض شقق العقار الأخرى وتم ذلك بفعل المقاول الذى قام بأعمال البناء وتحت إشراف شقيقها المهندس الذى أشرف على البناء حسبما تبين من المحضر رقم ٥٧٤ سنة ١٩٧٩ إدارى مصر الجديدة الذى حرره المطعون ضده لتسجيل هذه الوقائع بعد أن أقامت الطاعنة دعواها الراهنة وخلص من ذلك إلى انتفاء شروط تعدد المساكن المحتجزة

بالمخالفة لنص المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإذ كان هذا الاستخلاص سائغا وله أصله الثابت فى الأوراق فإن النعى عليه بسبب الطعن لايعدو أن يكون جدلا موضوعيا لاتجوز إثارته أمام محكمة النقض» .

(طعن رقم ١١٠٠ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/٣/٢٣)

٢- «النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- يدل على أن المشرع قد اتجه- تفريجا لأزمة المساكن- إلى التضييق من حقوق المستأجر المستمدة من القانون العام فحظر عليه بهذا النص أن يحتجز لنفسه فى البلد الواحد أكثر من مسكن مالم تقتض ظروفه هذا الاحتجاز وكان المواد بالمسكن هو مايتخذ منه الشخص مأوى له ولأفراد أسرته، وهو ما يتحدد فى حجمه ومستواه وفقا للظروف الاجتماعية للمستأجر الذى يتخير عند التعاقد موقعه وعدد حجراته بما يتفق مع هذه الظروف، ولو تكون هذا المسكن من وحديتن تحرر عن كل منهما عقد إيجار مستقل، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما استخلصه من الواقع المطروح فى الدعوى من أن المطعون ضده الثانى قد احتفظ لنفسه بالشقتين رقمى ٥، ٨ بالعقار سكنا خاصا له ولأفراد أسرته منذ أن كان مالكا للعقار وبعد أن باعه للطاعنين استمرت علاقته بهذا المسكن باعتباره مستأجرا ولايؤثر فى ذلك أنه قام بتخصيص إحدى شقتى مسكنه لأبنائه- ومنهم المطعون ضدها الثانية والشقة الثانية لزوجة أخرى، بما مفاده أن الحكم قد رأى أن الانتفاع بالمسكن الواحد المكون من شقتين فى عقار واحد لايدل بذاته على احتجاز أكثر من مسكن دون مقتض فلا يغير من ذلك أن تترك الزوجة ما خصص لها من هذا المسكن للانتفاع به».

(طعن رقم ٢٢٠٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٣/٢٠-لم ينشر)

٩٥- المقصود بالاحتجاز:

المقصود بالاحتجاز الذى يخضع للحظر هو انفراد الشخص بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن، ولذلك فإن مجرد التواجد أو الإقامة فى مسكن مالا يكفى بذاته لاعتبار المتواجد أو المقيم محتجزا له بالمعنى الذى قصده القانون، مالم يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المسكن.

فإذا كان للشخص سيطرة على مسكن واحد، بينما استقل آخرون من ذويه المبينين بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالانتفاع بباقى المساكن استقلالا فإنه ينتفى عنه الحظر المنصوص عليه المادة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «مجرد التواجد أو الاقامة فى مسكن ما لايكفى بذاته لاعتبار المتواجد أو المقيم محتجزا بالمعنى الذى قصده القانون طالما أنه ليس مالكا أو مستأجرا ويكون ما أضافه الحكم المطعون فيه من أنه ليس فى أقوال الشهود دليلا على احتجاز المطعون ضده أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة صحيحا لامخالفة فيه للثابت بأقوال الشهود- ويكون تعييبه فى تأييد الحكم الابتدائى فيما قرره من احتجاز المطعون ضده لشقة النزاع فى حدود مقتضياته- أيا كان وجه الرأى فيه- غير منتج»

(طعن رقم ٥٩٠ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٦)

٢ -«النص فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن المشرع حظر على المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ومن ثم فإن إقامة شخص فى مكان ما لايتوافر به الاحتجاز المحظور قانونا مالم يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المكان، لما كان ذلك وكان المقرر أن لمحكمة الموضوع كامل الحرية فى تقدير الدليل من

كافة الأوراق المقدمة فى الدعوى، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بنفى احتجاز المطعون ضده لمسكن آخر غير العين موضوع النزاع على ما أورده فى مدوناته من أن.... بما مفاده أن الحكم لم ير فى أقوال الشهود والمستندات المقدمة من الطاعنين والأوراق القضائية ما يؤيد أن المطعون ضده قد احتجز العين التى أعلن فيها ونقل إليها تليفونه بصفته مستأجرا لها حتى يتحقق بذلك الاحتجاز الممنوع قانونا بالمعنى السالف ذكره وإذا كان هذا الذى انتهى إليه الحكم سائغا وله أصله الثابت بالأوراق، وكان الطاعنون لم يدعوا أن المطعون ضده مالكا لتلك العين، فإن النعى لايعدو أن يكون مجرد جدل موضوعى فى تقدير الدليل بما لايجوز إثارته أمام محكمة النقض» .

(طعن رقم ١٣٦٧ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٤/١/١٦)

٣- «احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المساكن التى أبرم عقود إيجارها. استقلال الأقارب مما أوردتهم المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استقلالا فعليا بأحد المساكن المؤجرة للمستأجر . أثره. توافر مقتضى الاحتجاز» .

(طعن رقم ٢٤٧٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٠/٥/١٤)

(طعن رقم ١٠٨ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٨)

(طعنان رقما ٢٠٦٥، ٢٠٦٧ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩١/١/٣٠)

(طعن رقم ٩٣٧ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٩١/١/٣١)

٤- «احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض م١/٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية عليها. استقلال آخرون من ذوية استقلالا فعليا بالمسكن . أثره انتفاء الاحتجاز المحظور قانونا» .

(طعن رقم ١٨٤١ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٣/١١/١٤)

(طعن رقم ٩٤٩ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩)

٥- «حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض. مناطه انفراد الشخص بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين أو المساكن التى أبرم عقود إيجارها. توافر سيطرته على مسكن واحد واستقلال آخرون من ذويه استقلالا فعليا بالمسكن أو المساكن الأخرى. مؤداه. انتفاء الاحتجاز المحظور قانونا».

(طعن رقم ٨٧٩٦ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٤)

٦- «حظر احتجاز الشخص مالكا كان أو مستأجرا لأكثر من مسكن فى البلد الواحد م٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . قصره على الشخص بذاته دون غيره عدم امتداد الحظر لأى من أفراد أسرته. مجرد التواجد أو الإقامة فى مسكن ما. عدم كفايته لإعتبار المقيم محتجزا لأكثر من مسكن».

(طعن رقم ٢٣٨٦ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٦)

٧- «احتجاز الشخص لأكثر من مسكن فى البلد الواحد. مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين. استقلال أى من ذويه استقلالا فعليا بأحد المسكنين. أثره. انتفاء الاحتجاز المحظور قانونا».

(طعن رقم ١٠٥٩ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١١/٢٢)

(طعن رقم ٧٩٣ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩١/٥/٨)

٨- «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأنه المستأجر الأصلى لشقة النزاع ولم يتخل عنها وأن إقامة والدته بها من قبيل البر وأن الشقة التى يقيم بها ملك أولاده بعقد مسجل مما ينتفى معه الاحتجاز. دفاع جوهرى. التفات الحكم عنه خطأ وقصور».

(طعن رقم ١٤٦٢ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٦)

٩- «حظر احتجاز الشخص لأكثر من مسكن فى البلد الواحد م٨ق ٤٩

لسنة ١٩٧٧ . نطاقه. انصرافه إلى الشخص بذاته دون غيره من أفراد أسرته. مجرد إقامة المستأجر فى عقار مملوك لأبنائه لايتوافر به الاحتجاز» .

(طعن رقم ٣٨٥٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٧)

(طعن رقم ٥٤٣٩ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/٢/٧)

وثبوت إعلان الخصم فى مسكن معين لاينهض بمجرده دليلا على احتجازه المسكن الذى تم إعلانه فيه بالمعنى المقصود فى المادة الثامنة من القانون.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن على أنه لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، يدل على أن مناط الاحتجاز هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين بحيث يتوافر فى شأنه الانفراد بالانتفاع بسكنى كل منهما دون مقتض، وأن عبء اثبات مخالفة هذا الحظر يقع على من يدعيه، وإذا كان ثبوت إعلان الخصم فى مسكن معين لاينهض بمجرده دليلا على احتجازه للمكان الذى تم إعلانه فيه بالمعنى المقصود فى المادة الثامنة من القانون المشار إليه، لما كان ذلك وكانت الأوراق قد خلت مما يفيد ثبوت مخالفة المطعون ضدهما للحظر الوارد بالفعل وكان الحكم المطعون فيه قد اطرح ادعاء الطاعنين فى هذا الخصوص على سند من انتفاء الدليل على احتجاز أى من المطعون ضدهما مسكن آخر دون مقتض فإنه لايكون قد خالف القانون أو شابه القصور فى التسبيب» .

(طعن رقم ١٨ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٣/١- غير منشور)

٢- إعـلان المستـأجـر فى مـسكن مـعين. لاينهض بذاته دليلا على احتجازه لــه».

(طعن رقم ١٥٠٩ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١١/٢٢)

ولا ينهض ثبوت استهلاك المستأجر لقدر يسير من التيار الكهربائى وإقامته بمسكن آخر خلاف العين المؤجرة وقت إجراء المعاينة بذاته دليلا على توافر الاحتجاز بالمعنى المقصود بالمادة .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مناط احتجاز الشخص لأكثر من مسكن فى مدلول نص المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن- وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة- هو أن ينفرد الشخص بالسيطرة الفعلية والقانونية على أكثر من مسكن فى البلد الواحد فإذا اقتصرت هذه السيطرة على مسكن واحد فقد انتفت واقعة الاحتجاز، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء عين النزاع على ما أورده بمدوناته من أن «......» وإذ كانت هذه الأسباب غير سائغة ولاتؤدى إلى النتيجة التى خلص إليها الحكم من ثبوت احتجاز الطاعن لأكثر من مسكن فى البلد الواحد ذلك أن ثبوت استهلاك المستأجر لقدر يسير من التيار الكهربائى وإقامته بمسكن آخر خلاف العين المؤجرة وقت إجراء المعاينة لايفيد بمجرده وبطريق اللزوم توافر واقعة الاحتجاز بالمعنى المقصود به فى نص المادة الثامنة من القانون سالف الذكر، إذ تمسك الطاعن أمام المحكمة بأن إقامته بالمسكن الآخر إنما كان على سبيل الاستضافة لحين إتمام عمليات الترميم بشقة النزاع وقد أثبت الخبير فى محضر المعاينة إقرار المطعون ضده بأن الشقة فى حيازته لإجراء ترميمات بها كما أثبت الخبير فى تقريره أن الشقة كانت خالية من المنقولات وقت إجراء المعاينة وجارى

عمل الإصلاحات بها ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابه الفساد في الاستلالال».

(طعن رقم ١٩٧٥ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٨٨/١٢/١٤- غير منشور)

٩٦- المقصود بالبلد الواحد:

نصت المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على سريان أحكام الباب الأول من القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له، والذى حل محله القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ (المعدل) باصدار قانون نظام الإدارة المحلية، ولما كان القرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ الصادر نفاذا للمادة الأولى من قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ قد نص على تقسيم الجمهورية إلى محافظات ومدن وقرى وفقا للجداول المرافقة للقرار والمتضمنة أسماء المدن والقرى فى كل محافظة، وهذا القرار وإن كان قد صدر نفاذا لقانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠، الذى ألغى بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذى حل محله القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ القائم، إلا أن هذين القانونين الأخيرين قد نصا صراحة على استمرار العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية العامة السارية فيما لايتعارض مع أحكامهما، مما مقتضاه بقاء القرار الجمهورى آنف البيان قائما حتى الآن، ويتعين الاعتداد به فى تحديد مدلول البلد فى قانون إيجار الأماكن.

وبذلك يكون مدلول لفظ (البلد) الذى لايجوز للشخص احتجاز أكثر من مسكن فيه طبقا للمادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إنما ينصرف

إلى المدينة أو القرية وفقا للبيان الوارد بالجداول المرافقة للقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ وهو ما يتأدى إلى أن البلد الواحد لايعدو مدينة واحدة أو قرية واحدة اعتبارا بأن كل وحدة منها لها كيانها المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقا لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية.

وهذا المدلول هو الذى أخذت به هيئتا المواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها بمحكمة النقض **مجتمعتين بتاريخ ١٩٨٨/٣/٣٠ فى الطعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ق** (منشور فى هذا البند).

وقد اختلف فيما إذا كانت مدينة القاهرة ومدينة الجيزة وشبرا الخيمة تعتبر جميعا مدينة واحدة أم تعتبر كل منها مدينة مستقلة فى نطاق الحظر.

فذهبت الدائرة الجنائية بمحكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٣ فبراير سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٦٤٦ لسنة ٥٠ق إلى أنها جميعا تعتبر مدينة واحدة فى نطاق الحظر إذ جرى الحكم على أن:

«لما كانت الفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر نصت على أنه «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» ونص فى المادة ٧٦ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور وعلى أن يحكم فضلا عن العقوبة بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون، وكان البين من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ الذى يشير إليه الطاعن أنه خاص بتبادل الواحدات السكنية بين مستأجر وآخر وأنه قد نص فى الفقرة الأولى من مادته الثانية على أنه «يجوز بأحياء كل من مدينتى القاهرة والاسكندرية تبادل الوحدات السكنية بين

المستأجرين بسبب ظروف العمل إذا كانت مقار أعمالهم تبعد عن محال إقامتهم، وفى تطبيق هذا الحكم تعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة- الجيزة- شبرا الخيمة) مدينة واحدة»، مما مفاده أن اعتبار مدن القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة واحدة خلاف للأصل إنما يكون بصدد تبادل الشقق السكنية بين مستأجر وآخر دون غيره، وهو ما لا يجوز التوسع فى تفسيره أو القياس عليه، يؤكد ذلك أنه بالرجوع إلى مضبطة مجلس الأمة الجلسة التاسعة والثلاثين فى ١٣ يولية ١٩٦٩ أنه حين عرض نص الفقرة الأولى من المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهى مطابقة للفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه اقترح أحد أعضاء المجلس اعتبار القاهرة الكبرى بلدا واحدا ليسر الانتقال بين القاهرة والجيزة، أو بين شبرا وشبرا الخيمة فلم يوافق المجلس على هذا الاقتراح مما لامحل معه للقول به، ومن ثم يكون النعى على الحكم بقالة الخطأ فى تطبيق القانون فى هذا الشأن غير سديد».

بينما ذهبت الدائرة المدنية بمحكمة النقض إلى اعتبار القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة مدينة واحدة فى نطاق الحظر **إذ قضت بتاريخ ١٩٨٢/٣/٣١ فى الطعن رقم ١٥٧٤ لسنة ٥٠ق- غير منشور- بأن**[١]:

وحيث أن هذا النعى سديد، ذلك أن النص فى كل من الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن المشرع حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه وإذ استهدف المشرع من النص توفير المساكن، فإنه يحق لكل ذى مصلحة مالكا كان أو طالب سكنى أن يتمسك به بل ويبين من مناقشات مجلس الشعب لمشروع القانون رقم ٥٢ لسنة

(١) أيضا طعن رقم ٢٥٠٨ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٧/١/١٤ (غير منشور).

١٩٦٩ أن أحد الأعضاء اقترح أن يضاف إلى المادة الخامسة منه آنفة الذكر عبارة أن القاهرة الكبرى تعتبر مدينة واحدة لأن الانتقال بين القاهرة والجيزة وبين شبرا وشبرا الخيمة لايستغرق سوى وقت ضئيل وقد وافق أعضاء المجلس على اعتبار القاهرة الكبرى مدينة واحدة دون حاجة إلى إضافتها إلى نص المادة الخامسة اكتفاء بإثبات هذه الموافقة فى مضبطة الجلسة مما مفاده أن المشرع اعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة- الجيزة- شبر الخيمة) بلدا واحدا فى حكم هذه المادة.ويؤيد اتجاه المشرع فى الأخذ بهذا النظر ما نص عليه فى الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أنه فى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والمرافق وقد أصدر وزير الإسكان والمرافق بناء على هذا التفويض التشريعى القرار رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ ناصا فى مادته الثانية على أنه «يجوز بأحياء كل من مدينتى القاهرة والاسكندرية تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروف العمل إذا كانت مقار أعمالهم تبعد عن محال إقامتهم. وفى تطبيق هذا الحكم تعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة- الجيزة- شبرا الخيمة) مدينة واحدة» . لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين تمسكا بأن المطعون ضده يحتجز مسكنا بشبرا الخيمة غير مسكن النزاع الكائن بمصر الجديدة. وكان الحكم المطعون فيه لم يعن ببحث هذا الدفاع وتمحيصه ومدى توافر المقتضى لاحتجاز المسكنين الكائنين فى بلد واحد فإنه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن »[1] .

---

(١) يلاحظ أن القرار الوزارى رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ الذى أشارت إليه الدائرتان الجنائية والمدنية بمحكمة النقض صادر تنفيذا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، بينما القانون المطبق على واقعات الطعنين القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقد صدر نفاذا له القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧ .

إلا أن (هيئتى المواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها مجتمعتين) **قد حسمتا هذا الخلاف بحكمهما الصادر بتاريخ ١٩٨٨/٣/٣٠ فى الطعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٦ق** ونورد هذا الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

«بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر محمد محمود راسم نائب رئيس المحكمة والمرافعة وبعد المداولة.

ومن حيث أن الوقائع- على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المطعون ضدها الأولى أقامت على الطاعنين والمطعون ضدها الثانية الدعوى رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٧٩ مدنى الجيزة الابتدائية طالبة الحكم باستمرار عقد إيجار الشقة المبينة بالصحيفة لصالحها وكف منازعة الطاعنين ومنع تعرضهما لها فى حيازتها، وقالت شرحا لدعواها أنها كانت زوجة للمرحوم محمد على المغلاوى مستأجر الشقة بالعقار المملوك للمطعون ضدها الثانية وكانت تقيم معه فيها بمفردها منذ زواجهما فى ١٤ من مايو ١٩٦٩ حتى وفاته فى ١١ من سبتمبر ١٩٧٦، ورغم أن الطاعنين وهما ابنا زوجها كانا يقيمان مع والدتهما المطلقة فى شقة أخرى إلا أنهما انتهزا فرصة وفاته واستصدرا قرارا من النيابة العامة بتمكينهما من وضع يدهما على عين النزاع، ولما كان ادعاؤهما الإقامة بها مع والدهما قبل وفاته هو ادعاء غير صحيح فقد أقامت الدعوى وبتاريخ ١٥ مارس سنة ١٩٨١ قضت المحكمة .برفضها. استأنفت المطعون ضدها الأولى هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٢٥١ لسنة ٩٨ق القاهرة، وبتاريخ ٢٩ من ديسمبر ١٩٨٣ أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق لتثبت المستأنفة أنها كانت تقيم بمفردها مع زوجها إقامة مستقرة بشقة النزاع حتى تاريخ وفاته، وبعد أن استمعت المحكمة إلى شهود الطرفين قضت بتاريخ ١٩ من مارس ١٩٨٦ بإلغاء الحكم المستأنف وباستمرار عقد إيجار شقة النزاع لصالح المطعون ضدها الأولى وبمنع تعرض الطاعنين

لها فى حيازتها لهذه الشقة. طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقضه، وإذ عرض الطعن على دائرة المواد المدنية- فى غرفة مشورة- حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابةرأيها.

ومن حيث أن الدائرة المدنية قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٦ من مارس ١٩٨٧ إحالة الطعن إلى هيئتى المواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية مجتمعتين للفصل فيه عملا بنص الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ ، وإذ حددت الهيئة جلسة لنظره فقد قدمت النيابة العامة مذكرة صممت فيها على رأيها السابق بنقض الحكم.

ومن حيث أن الشارع حدد فى كافة التشريعات المتعاقبة فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين النطاق المكانى لسريان أحكامها، فنص فى المادة الأولى من كل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على سريان أحكامها على «المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق....» ثم استحدث فى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ تعديلا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أصبحت بمقتضاه المناطق الخاضعة لأحكامه هى «عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ، أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق....» ولما أصدر الشارع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، التزم فى المادة الأولى منه نهجه السابق فى تحديد البلاد التى تسرى عليها أحكامه، كما التزمه فى المادة الأولى من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ محيلا إلى أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى الذى حل محل قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ولما كانت الفقرة

الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة الدعوى- وهى المقابلة لنص المادة العاشرة فى كل من القانونين السابقين رقمى ١٤٠ لسنة ١٩٤٦و١٢١ لسنة ١٩٤٧، والمادة الثامنة من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- تنص على أن «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» وكان القرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠- الصادر نفاذا للمادة الأولى من قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠- قد نص على تقسيم الجمهورية إلى محافظات ومدن وقرى وفق الجداول المرافقة للقرار والمتضمنة أسماء المدن والقرى فى كل محافظة فإن مفاد تلك النصوص مجتمعة أن لفظ «البلد» الذى لايجوز للشخص احتجاز أكثر من مسكن فيه إنما ينصرف إلى المدينة أو القرية وفقا للبيان الوارد بالجداول المرفقة للقرار الجمهورى المشار إليه، وهو ما يتأدى إلى أن البلد الواحد لايعدو مدينة واحدة أو قرية واحدة اعتبارا بأن كل وحدة منها لها كيانها المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقا لأحكام قانون نظام الحكم المحلى. يؤكد هذا النظر أنه بالرجوع إلى مضبطة مجلس الأمة فى جلسته المعقودة بتاريخ ١٣ من يوليو ١٩٦٩ وعند مناقشة نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ آنف البيان، اقترح أحد أعضاء المجلس اعتبار القاهرة الكبرى بلدا واحدا ليسر الانتقال بين القاهرة والجيزة وبين شبرا وشبرا الخيمة، فلم يوافق المجلس على هذا الاقتراح واكتفى بإثباته فى مضبطة الجلسة، وهو مالا ينحمل على معنى الموافقة على الاقتراح المذكور أو اعتباره تفسيرا للنص، ذلك بأن ما يجب على المخاطبين بالتشريع اتباعه هو ما ورد به نص، خاصة وقد فرض الشارع جزاء جنائيا على مخالفة ما استنه من حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض، مما يوجب التحرز فى تحديد نطاق تطبيق هذا الحظر والالتزام بما ورد فى عبارة النص، ولئن كان قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ الذى صدر

نفاذا له قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠- قد ألغى بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذى حل محله قانون نظام الحكم المحلى القائم رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، إلا أن هذين القانونين الأخيرين قد نصا صراحة على استمرار العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية العامة السارية فيما لايتعارض مع أحكامهما، مما مقتضاه بقاء القرار الجمهورى آنف البيان قائما حتى الآن، فلا يكون ثمة محل للقول بوجوب الاعتداد- فى صدد تحديد مدلول البلد فى قوانين إيجار الأماكن- بأحكام القرار الجمهورى رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية إلى أقاليم اقتصادية وإنشاء هيئات التخطيط الإقليمى الذى أجرى تقسيم الجمهورية إلى ثمانية أقاليم وأدمج أكثر من محافظة فى كل إقليم منها، ذلك أن الهدف من هذا القرار هو تنسيق العمل بين محافظات الإقليم الواحد وتحقيق التعاون بينها فى كافة المجالات، فهو منبت الصلة بتشريعات إيجار الأماكن ولاشأن له بتقسيم الجمهورية إلى مدن وقرى داخل كل محافظة على نحو ماورد بالقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠. لما كان ذلك وكانت الأحكام السابق صدورها من دائرة المواد المدنية قد خالفت هذا النظر فى تحديد مدلول البلد الواحد وجرت فى قضائها على أنه يمكن أن يشمل أكثر من مدينة واحدة. فإنه يتعين العدول عن هذا المبدأ وذلك بالأغلبية المنصوص عليها فى الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢.

ومن حيث أنه لما كانت الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية سالفة الذكر قد ناطت بالهيئتين مجتمعتين الفصل فى الدعوى المحالة إليها، فإنه يتعين عليها الفصل فى هذا الطعن.

ومن حيث أن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

ومن حيث أن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب، ينعى الطاعنان بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والقصور

في التسبيب وفي بيان ذلك يقولان أن الحكم منح المطعون ضدها الأولى حق اختيار شقة النزاع بالجيزة سكنا لها مع ثبوت احتجازها مسكنا آخر في القاهرة دون مقتض، رغم أن القاهرة الكبرى تعتبر بلدا واحدا ولامحل لتخيير المخالف بين المسكنين، هذا إلى أن الحكم لم يبحث دفاعهما القائم على أن تغيير المطعون ضدها الأولى مسكنها الكائن بالقاهرة إلى مخزن غير مدلول عليه بدليل وأنها لم تقصد من ذلك سوى التحايل على القانون، ولم يقل الحكم كلمته بشأن مازعمته من مقتض لاحتجار المسكنين مما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومن حيث أن هذا النعي مردود، ذلك أن البلد الواحد في مفهوم نص المادتين الأولى والخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن- المنطبق على واقعة النزاع وعلى ماسلف بيانه- لايتسع لأكثر من مدينة واحدة، وإذ كان البين من الأوراق- وبما لاخلاف عليه بين طرفي الخصومة- أن المسكن محل النزاع يقع في مدينة الجيزة، ويقع المسكن الآخر الذي تستأجره المطعون ضدها الأولى في مدينة القاهرة وهما عاصمتان لمحافظتين مختلفتين تستقل كل مدينة منهما عن الأخرى حسب التقسيم الوارد بالقرار الجمهوري رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠، فإن المطعون ضدها الأولى لاتكون قد خالفت الحظر الوارد في نص المادة الخامسة المشار إليها، إذ هي لم تحتجز أكثر من مسكن في البلد الواحد، ومن ثم يضحى غير منتج نعي الطاعنين على الحكم قصوره في بحث مقتضى الاحتجاز أو تغيير وجه استعمال المسكن الواقع بمدينة القاهرة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يعتد باحتجاز المطعون ضدها الأولى لهذا المسكن، فإنه يكون قد اقترن بالصواب ولايعيبه- من بعد- مايكون قد اشتملت عليه أسبابه من تقريرات قانونية خاطئة، مادامت لم تؤثر في النتيجة الصحيحة التي انتهى إليها.

ومن حيث أن حاصل النعي بالسبب الثالث أن الحكم قد شابه قصور في

التسبيب وفى بيان ذلك يقوم الطاعنان أن الحكم لم يواجه دفاعهما الوارد بالمذكرة المقدمة منهما لجلسة ١٩ من مارس ١٩٨٦ بثبوت حقهما فى امتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع إليهما بعد وفاة والدهما إذ لم يتخذا لنفسيهما مسكنا آخر مستقلا ولم يصدر منهما ما يفيد صراحة أو ضمنا التخلى عن تلك الشقة، ولاينال من ذلك انقطاعهما عن الإقامة بها لسبب عارض ومؤقت هو اصطحاب والدتهما لهما إلى منزل شقيقها، وقد كانا وقتئذ حدثين لايعتد بإرادتهما، ورغم أن هذا الدفاع يعد جوهريا يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم لم يعرض له ولم يرد عليه مما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومن حيث أن هذا النعى سديد، ذلك أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦- المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- أن عقد إيجار المسكن لاينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجه أو أولاده، أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك، ولايحول دون قيامها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما استطالت مدته مادام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلى عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لاتدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع بأنهما لم يتخليا عن الشقة محل النزاع وأن إقامتهما مع والدتهما كانت بصفة مؤقتة إذ لم يتخذا لهما مسكنا مستقلا، ويحق لهما بالتالى الاستفادة من حكم المادة ٢١ من القانون رفم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه باستمرار عقد إيجار تلك الشقة لصالح المطعون ضدها الأولى وحدها إلى أن الطاعنين لم تكن لهما إقامة فيها بشخصيهما قبل وفاة والدهما المستأجر الأصلى، كان هذا الذى ساقه الحكم لايواجه دفاع الطاعنين المشار إليه، مع أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى

في الدعوى، فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب بما يبطله ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث السبب الثانى من أسباب الطعن.

لذلك

نقضت الهيئتان مجتمعتين الحكم المطعون فيه وأحالتا القضية إلى محكمة استئناف القاهرة وألزمت المطعون ضدها الأولى المصاريف وثلاثين جنيها مقابل أتعاب المحاماة[1].

أمين السر **رئيس المحكمة**

---

(١)وننشر فيما يلى مناقشات مجلس الأمة حول نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (الملغى) المقابلة لنص المادة (٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى أشار إليها الحكم:

العضو سيد زكي:

أتناول فى تعليقى على هذه المادة نقطتين: الأولى، أننا نريد أن نعتبر القاهرة الكبرى بلدا واحدا، لأن الانتقال بين القاهرة والجيزة أو بين شبرا وشبرا الخيمة لايستغرق سوى وقت ضئيل.

وفى ختام المناقشات التى دارت حول المادة وقبل نهاية الجلسة عرض رئيس المجلس الاقتراحات التى أبداها الأعضاء للتصويت فقرر:

اقتراح مقدم من السيد/ سيد زكى بأن يوضع فى نص المادة عبارة «القاهرة الكبرى تعتبر مدينة واحدة» ولى وجهة نظر فى هذا الموضوع، هل توضع هذه العبارة فى النص أو يكتفى بإثبات ذلك فى المضبطة؟

فالموافق على أن ترد هذه العبارة فى نص المادة يتفضل برفع يده.

(أقلية)

رئيس المجلس:

إذن فالموافق على الاكتفاء باثبات ذلك فى المضبطة يتفضل برفع يده

(موافقة)

(الجلسة ٣٩ فى ١٩٦٩/٧/١٣- مجلة المحاماة- العدد السابع والثامن- السنة ٤٩ص ٦٢ وما بعدها).

وقد اضطردت أحكام محكمة النقض بعد ذلك على هذه القاعدة.

(طعن رقم ٧٨٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٢- طعن رقم ٩١٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/٣/٨- طعن رقم ٧١٨ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/١/٢٤- طعن رقم ٧٩٤٣ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/٤/١١)

وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن احتجاز الشخص مسكنا بمدينة القاهرة وآخر بمحافظة القليوبية يخرج عن نطاق الحظر[١].

وبأن وقوع أحد المسكنين بمدينة الجيزة والآخر بمدينة القاهرة يخرج عن نطاق الحظر[٢].

٩٧- المقتضي الذي يبرر احتجاز اكثر من مسكن:

الحظر السابق رهن بعدم وجود مقتض لاحتجاز أكثر من مسكن.

ولم تضع المادة معايير محددة للمقتضى الذى يبرر احتجاز أكثر من مسكن.

ويمكن تعريف المقتضى بأنه الحاجة أو الضرورة التى تبرر للشخص احتجاز أكثر من مسكن وقد تكون هذه الحاجة أو الضرورة اجتماعية أو عائلية أو صحية[٣].

---

(١) طعن رقم ٢٠٦١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢٨.

(٢) طعن رقم ١٥٢٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٠- طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٦٣ جلسة ١٩٩٥/٢/٨.

(٣) وحال مناقشة المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة الثامنة من القانون الحالى بمجلس الأمة طلب العضو سيد زكى تحديد مدلول كلمة (مقتض) والمقصود بها. فأجاب العضو أحمد الخواجه بأن المقصود بالمقتضى أن يشغل المستأجر أكثر من عين فعلا لاعتبار معين كأن =

إنما يجب أن تكون نابعة من حاجة الشخص للاستعمال الشخصى فلا تنصرف للرغبة فى المضاربة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادة ٦/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- المقابلة للمادة رقم ١/٥ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩- على أن «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، والمقتضى الذى يبيح للشخص احتجاز أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة طبقا للفقرة الأولى من المادة الثامنة سالفة الذكر، ووفقا لما يستفاد من النص وحكمته هو السبب المبرر الذى ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصى. لما كان ذلك وكان تقدير قيام المقتضى من إطلاقات محكمة الموضوع، وكان الثابت بمدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أن الشهادة المقدمة منها ثبت بها بيانات عن محل إقامة المطعون ضده بناء على طلبه، وكان المقرر وفقا صريح نص المادة ١١ من قانون الإثبات رقم ٢٥ سنة ١٩٦٨ أن حجية الأوراق الرسمية تقتصر على ما ورد بها من بيانات قام بها محررها فى حدود مهمته أو وقعت من ذوى الشأن فى حضوره أما البيانات الأخرى التى يدلى بها أصحاب الشأن تحت مسئوليتهم وليس نتيجة قيام محرر الورقة بتحرى صحتها كبيان محل الإقامة الثابت بالشهادة المقدمة- فلاتلحقها الحجية، وتخضع لما لقاضى الموضوع من سلطة فى تقدير الدليل، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما أورده فى

= يكون متزوجا باثنتين، أو له أولاد من زوجة سابقة (الجلسة بتاريخ ١٩٦٩/٧/١٣- مجلة المحاماة- العدد السابع والثامن ٤٩ ص٦٢)

مدوناته من أن «.... الثابت من أوراق الدعوى أن المستأنف ضده (المطعون ضده) شقيق مستأجر العين موضوع النزاع فهو قريب له من الدرجة الثانية مما يفيد معه كذلك من حكم المادة ٢١ من قانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ المنطبق فى شأن واقعة الدعوى، فيستمر عقد الإيجار بالنسبة له، ولاتنقضى بوفاة المستأجر على أساس ماثبت من أقوال شاهدى المستأنف ضده وما قدمه من مستندات من أن إقامته مع المستأجر فى العين استطالت عدة سنوات قبل وفاة الأخير وثبت للمحكمة من أقوال شاهدى المستأنف ضده أن الشقة الكائنة فى شارع العادل أبو بكر بالزمالك قد غير وجه استعمالها بعد انتقال المستأنف ضده مع شقيقه فيها ليقيما فى العين موضوع النزاع فأصبحت تستعمل منذ ذلك الحين مكتبا لإدارة الأعمال الفنية للمستأجر ومكانا لنزول ضيوفه القادمين من الخارج، مما لايجدى معه استناد المستأنف (الطاعن) إلى الحظر الوارد بالمادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ فى الاعاء بأن المستأنف ضده يجمع بين مسكنين فى بلد واحد، ذلك أن تلك الشقة قد تغير وجه استعمالها أصلا على النحو المتقدم، وليس فى استعمالها دارا للضيافة أحيانا كوجه ثانوى للاستعمال ماينطبق معه فى شأنها وصف المسكن، ولايغير من ذلك فى شىء أن يكون المستأنف ضده يستخدمها من حين لآخر مكانا للاستراحة فيه خاصة وأنه وكيل أعمال شقيقه، ويباشر إدارة هذه الأعمال فى نفس الشقة المذكورة.....» بما مفاده أن المحكمة لم تعتد ببيان الإقامة الثابت بالشهادة المقدمة من الطاعن وأقامت قضاءها على أدلة مناهضة استخلصتها فى حدود سلطتها التقديرية مما أطمأنت إليه من أقوال شهود المطعون ضده والمستندات المقدمة منه أنه لايحتجز أكثر من مسكن فى بلد واحد دون مقتض، ومن ثم فإن النعى بما ورد فى هذا الوجه يكون على غير أساس».

(طعن رقم ١٦٠٥ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٤/١١/٥- غير منشور)

(أنظر أيضا نقض طعن رقم ١٢١٣، ١٣٩٤ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٤ منشورين بالبند ١٠١)

٢- «.... المقصود بالمقتضى حاجة المستأجر الاجتماعية أو الصحية أو العائلية .جواز إعداده مسكن آخر لأفراد أسرته أو ذوية الملزم بسكناهم.....الخ» .

(طعن رقم ٢٢٥٤ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/١/١٢)

إنما لايسرى الحظر على الأماكن التى يؤجرها مالكها لحسابه مفروشة عملا بالرخصة المنصوص عليها فى المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لأن توافر حق المالك فى التأجير المفروش طبقا لهذه المادة يعد من قبيل المقتضى فى نظر القانون.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «انتفاء مبرر الحظر من احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد بتوافر المقتضى. استعمال الشخص لحق أو رخصة فى القانون يعد من قبيل المقتضى. مثال ذلك. ما خولته المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمالك من حق تأجير وحدتين مفروشتين غير مسكنه» .

(طعن رقم ٢٥٠٨ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٧/١/١٤)

٢- «النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- المقابلة لنص الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- على أنه «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» وفى المادة ٣٩ منه على أنه «لايجوز للمالك فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه، وفى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدا، واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة فى أى من الأحوال والأغراض الآتية......» يدل- وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة- أن الحظر من احتجاز الشخص الواحد بذاته لأكثر من مسكن فى المدينة الواحدة، لايسرى على الأماكن التى

يؤجرها مالكها لحسابه مفروشة أو خالية للغير عملا بالرخصة المخولة له قانونا بالمادة ٣٩ المشار إليها، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن الشقة الأخرى المملوكة له مناصفة مع ابنه، إنما يؤجرها منذ سنة ١٩٧٢ خالية إلى المطعون ضده الثانى، وقدم لها صورة عقد إيجارها، إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه على سند من أن هذا التأجير للغير لايعد من قبيل المقتضى، بل هو من قبيل المضاربة الممنوعة، ورتب على ذلك قضاءه بإخلاء العين المؤجرة له باعتباره محتجزا إياها مع الشقة الأخرى المؤجرة منه للغير ومن ثم فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون، وإذ حجبه ذلك عن بحث حقيقة استئجار المطعون ضده الثانى لهذا المسكن وانفراده دون الطاعن بالسيطرة المادية والقانونية عليه، فإنه يكون قد شابه القصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم ٢٥٦١ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٥)

٣- «حظر احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة. عدم سريانه على الأماكن التى يؤجرها مالكها لحسابه مفروشة أو خالية عملا بالرخصة المخولة له بالمادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . استعمال الشخص لحق أو رخصة فى القانون يعد من قبيل المقتضى».

(طعن رقم ١٧٨٠ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧- غير منشور)

٤- «حظر احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة دون مقتض م١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . توافر حق المالك فى التأجير المفروش المنصوص عليه بالمادة ٣٩ من ذات القانون. اعتباره من قبيل المقتضى للاحتجاز مانع للمؤجر من استعمال حقه فى طلب الإخلاء المؤسس على احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. سريان هذا الحق على مالك العقار الذى يتكون من عدة وحدات أو وحدة واحدة علة ذلك».

(طعن رقم ٨٩٧ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٣/١١)

ونرى أنه لايشترط أن يكون المقتضى حالا أى معاصرا لاحتجاز المسكن أو المساكن الزائدة، وإنما يكفى أن يكون قريب التحقق، على أن يترك لقاضى الموضوع تقدير هذا القرب فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها. والقول بغير ذلك يؤدى إلى الحرج وينافى العدالة، فلا يسوغ مثلا أن يكون للشخص ابن على وشك الزواج أو التخرج من كلية الطب وينتوى فتح عيادة، ويحظر عليه احتجاز مسكن بعمارة مملوكة له ليتزوج فيه الإبن أو ليحوله إلى عيادة ثم يزج به بعد فترة قصيرة للبحث عن مكان خال فى ظل أزمة طاحنة فى الإسكان.

ويستفاد من حكم لمحكمة النقض صادر بتاريخ ١٩٨٠/٥/٢١ فى الطعن رقم ٧٨٧ لسنة ٤٩ق أنها تميل إلى هذا الرأى، إذ قضت بأن:

«إنه لما كانت الفقرة الأولى من المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر على الشخص مالكا كان أو مستأجرا أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد قد استثنت من حكمها حالة وجود مقتض للتعدد دون أن تضع المعايير المحددة له ومن ثم فإن أمر تقدير المقتضى لحجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولارقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض طالما ركن فى تقديراته إلى أسباب سائغة تؤدى إلى ما انتهى إليه فى قضائه... ومؤدى ماتقدم أنه يتعين على المحكمة عند نظر دعوى الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن، أن تستظهر عدم توافر المقتضى لاحتجاز المسكن المطلوب إخلاؤه وإلا كان حكمها معيبا بالقصور فى البيان. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى انتفاء المقتضى لاحتجاز الطاعن أكثر من مسكن فى مدينة القاهرة واستند فى ذلك إلى أن المبرر الذى ساقه فى هذا السبيل وهو إقامته فى أحدهما وإعداد الآخر لزواج ابنه يتعارض مع ما هو ثابت من أنه استأجر الشقة الثانية قبل رفع الدعوى بفترة طويلة ، وحرر عقد استئجارها باسمه، وقام بتركيب التليفون فيها باسمه أيضا

وأن زواج الإبن لم يتم أخيرا بعد إقامة الدعوى، وأنه لو صح أن الغرض من حجزه هذه الشقة هو اختصاص الإبن المذكور بها وهو ضابط بالقوات المسلحة لتحرر عقد الإيجار باسمه، وكان لايبين من هذه الأسباب أن احتجاز الطاعن للمسكن المحكوم بإخلائه بغير مقتض وفقا لما سبق بيانه، فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب مما يستوجب نقضه وعلى أن يكون مع النقض الإحالة وذلك دون حاجة لمناقشة ما بقى من أسباب الطعن **إلا أنها عدلت عن ذلك فى أحكام كثيرة لها واشترطت أن يكون مقتضى الاحتجاز حالا أى معاصرا لاحتجاز المسكن الزائد فقضت بأن:**

١ - «النص فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه: «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن الاحتجاز المقصود بها هو الذى يرد على أكثر من مكان مخصص للسكنى وعلى أن المشرع لم يشترط حدا أدنى للزمن الذى يتحقق به ظرف احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد فإذا كان الواقع فى الدعوى هو أن الطاعن استأجر عين النزاع لسكناه وعائلته وإذ انتقلوا منها إلى مسكن آخر يملكه فى ذات المدينة أقام عليه المطعون ضده المؤجر الدعوى للحكم بالاخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن، فدفعها الطاعن- المستأجر- بأنه وهو يعمل أستاذا للمحاسبة فى إحدى الجامعات حصل على ترخيص بمزاولة مهنة المحاسبة فى غير أوقات العمل الرسمية وانتوى أن يتخذ من شقة النزاع مكتبا يزاول فيه مهنة المحاسبة، فإن مقطع النزاع فى الدعوى يكون هو مدى مزاولة الطاعن المهنة مزاولة فعلية فى شقة النزاع وتحويلها فعلا إلى مكتب يمارس المهنة فيه، فى وقت معاصر لانتقاله للسكنى فى العين الأخرى لأنه بذلك وحده يتغير وجه الانتفاع بشقة النزاع من مسكن إلى مكتب ولأن التراخى فى هذا التغيير يتحقق به الاحتجاز طالت مدته أو قصرت ويفوت به غرض الشارع من توفير المسكن لطالبيه وإذا كان دفاع الطاعن أمام محكمة

الموضوع أن نشاطه فى تغيير وجه الانتفاع بعين النزاع اقتصر على مجرد نيته فى اتخاذها مكتبا ولم يحدث أن جعلها كذلك أو زاول فيها فعلا المحاسبة كمهنة مزاولة تعاصرت فى الزمن مع انتقاله إلى مسكنه الجديد فإنها تظل رغم هذه النية مسكنا، وبذلك يكون الطاعن قد احتجز أكثر من مسكن فى بلد واحد».

(طعن رقم ٨٤٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣- غير منشور)

٢- «حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. مناطه .انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المساكن المحتجزة. م١/٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . استثناء حالة مقتضى للاحتجاز. المقصود بالمقتضى وجوب توافره وقت الاحتجاز تقديره من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة».

(طعن رقم ٦٤٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩١/٤/١٣)

٣- «وجوب توافر المقتضى وقت الاحتجاز. قيام المستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بعد تحقيق الاحتجاز. لا أثر على وقوع المخالفة».

(طعن رقم ٥٢٩ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٧/٤)

٤- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن دون مقتض فى البلد الواحد. م١/٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعلقه بالنظام العام. مخالفة الحظر. أثره. بطلان العقد إذا توافر الاحتجاز عند التعاقد وانفساخه متى توافر فى وقت لاحق. للمؤجر حق إخلاء المستأجر. العبرة بتوافر المقتضى وقت الاحتجاز. علة ذلك».

(طعن رقم ٤٦٤ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

(راجع أيضـــا طعن رقم ٤٧٧ لسنة ٥٥ق جلســـة ١٩٩٠/٣/٢١ ٣٣٧٢ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٥/٤/٢٣ منشورين ببند ٩٣)[1].

ومع ذلك أخذت محكمة النقض بوجهة نظرنا فى وقت توافر المقتضى فى حكم لها صادر بتاريخ ١٩٩٠/٢/٢٦ فى الطعن رقم ٢٢٩٧ لسنة ٥٥ق، إذ اعتبرت من قبيل المقتضى احتجاز شقة من لزواج الإبنة فى تاريخ سابق على عقد قرانها. فقد ذهبت إلى أن:

«إذا كان الطاعن قد لاذ- أمام محكمة الموضوع بدرجتيها- بدفاع قوامه أنه وإن كان محتجزا أكثر من مسكن فى مدينة واحدة إلا أن ذلك له مقتضاه متمثلا فى حاجته إلى شقة مستقلة من أجل زواج ابنته.... وأنه وإن كان عقد قرانها قد تم بتاريخ ١٩٨٣/٤/١٤ بعد واقعة الاحتجاز إلا أن هذا الزواج له مراحل سبقت عقد القران يتوافر بها المقتضى وقت الاحتجاز- لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يواجه هذا الدفاع رغم إبدائه على وجه صريح جازم مجتزئا فى أسبابه بالاعتداد بتاريخ تحرير عقد القران ملتفتا عن مقتضيات الإعداد له السابقة عليه وكان هذا الدفاع من شأنه لوصح أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابه القصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال مما يتعين نقضه».

وقد دعا الشارع إلى هذا الحظر انتشار أزمة المساكن ولذلك لاينبغى أن يحتجز الشخص أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد لسكناه أو لتأجيره من الباطن بلا ضرورة فى ذات الوقت الذى يبقى فيه غيره دون سقف يأويه، ولأن مثل هذا الاحتجاز إذا لم تكن الحاجة تقتضيه قد يخفى أهدافا غير مشروعة للمالك أو للمستأجر كما لو كان وسيلة لطلب بدل إخلاء (خلو رجل) أو أية مزايا أخرى.

---

(١) ويتفق رأى الدكتور سليمان مرقس مع اتجاه هذه الأحكام الجزء الثانى طبعة ١٩٨٣ص ٤٠٢.

٩٨- خضوع تقدير المقتضى لسلطان قاضى الموضوع:

يخضع تقدير المقتضى لسلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولارقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض طالما ركن فى تقديراته إلى أسباب سائغة تؤدى إلى ما انتهى إليه فى قضائه.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «النص فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن المشرع حظر على المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ومن ثم فإن إقامة شخص فى مكان مالا يتوافر به الاحتجاز المحظور قانونا مالم يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المكان، لما كان ذلك وكان المقرر أن لمحكمة الموضوع كامل الحرية فى تقدير الدليل من كافة الأوراق المقدمة فى الدعوى. وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بنفى احتجاز المطعون ضده لمسكن آخر غير العين موضوع النزاع على ما أورده فى مدوناته من أنه «لم يثبت من تنفيذ حكم التحقيق الذى أصدرته محكمة أول درجة بشأن احتفاظ المستأنف ضده (المطعون ضده) بمسكنين أن لهذا الأخير سكن آخر غير العين المؤجرة، ولايجدى إعلان المستأنف ضده بالأوراق القضائية أو نقل تليفونه فى العنوان الذى ذكره المستأنفون (الطاعنون) فى اعتبار هذا العنوان المسكن الآخر للمستأنف ضده إذ لم يستشف من كل ذلك اتخاذه هذا العنوان محلا لإقامته بصفته مستأجرا لتلك العين» بما مفاده أن الحكم لم ير فى أقوال الشهود والمستندات المقدمة من الطاعنين والأوراق القضائية ما يؤيد أن المطعون ضده قد احتجز العين التى أعلن فيها ونقل إليها تليفونه بصفته مستأجرا لها حتى يتحقق بذلك الاحتجاز الممنوع قانونا بالمعنى

السالف ذكره، وإذ كان هذا الذى انتهى إليه الحكم سائغا وله أصله الثابت بالأوراق، وكان الطاعنون لم يدعوا أن المطعون ضده مالكا لتلك العين، فإن النعى لايعدو أن يكون مجرد جدل موضوعى فى تقدير الدليل بما لايجوز إثارته أمام محكمة النقض».

(طعن رقم ١٣٦٧ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٤/١/١٦)

(ذات المبدأ طعن رقم ٨٧ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٥/٦/٢٧)

٢- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تقدير المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولا رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض طالما ركن فى ذلك إلى أسباب سائغة».

(طعن رقم ٣٨١ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٣/٦)

٣- لمحكمة الموضوع سلطة تقدير مقتضى احتجاز أكثر من مسكن. شرطه. ركونها إلى أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق».

(طعن رقم ٩٤٩ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩)

٤- «تقدير المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة».

(طعن رقم ٢٩٩٠ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٧)

(طعن رقم ٤٩٤ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

(أنظر أيضا طعن رقم ٢٤٧٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٥- طعن ٢٠٥ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/١/٢ منشورين ببند ١٠٥)

٥- «تقدير المقتضى لاحتجار أكثر من مسكن فى البلد الواحد من سلطة

قاضى الموضوع. شرطه. إقامة قضاءه على أسباب سائغة وتناوله كل دفاع جوهرى أو مستند مؤثر فى الدعوى وإلا كان حكمه قاصر البيان»

(طعن رقم ٥١٥٢ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/٤/٣)

٩٨- مكررا- إثبات المقتضى:

يقع عبء إثبات توافر المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد على عاتق من يدعية سواء كان مالكا أم مستأجرا وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. م٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. المقصود به عبء إثباته على المستأجر .تقديره من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة».

(طعن رقم ٢٤٨١ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/١/٢٧)

٢ - «وجوب توافر المقتضى وقت الاحتجاز. إثباته يقع على المحتجز. والاحتجاز على من يدعيه».

(طعن رقم ٥٢٩ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٧/٤)

(طعن رقم ٢٢٤٩ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٩)

كما قضي بأن:

١ - «إغفال الحكم المطعون فيه الرد على دفاع الطاعن أن زواج ابن المطعون ضده ليس واقع يبرر احتجاز عين النزاع بالاضافة إلى العين التى بناها وانتقل إليها قصور».

(طعن رقم ٧٨٨ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩١/٣/٤)

٢-«تمسك الطاعن فى دعواه بإنهاء عقد إيجار المطعون ضده الأول لاحتجازه مسكنين فى بلد واحد دون مقتض قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى لانتفاء احتجاز المطعون ضده عين النزاع بغير مقتض استنادا إلى المسكن الآخر ثم تغيير عقد إيجاره باسم زوجته قبل الدعوى. خطأ وقصور».

(طعن رقم ٢٩٩٧ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٦٦/٦/١٩)

(طعن رقم ٤٩٤ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

٩٩- أمثلة للحالات التى يتوافر فيها المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن:

١- زواج الشخص من زوجتين، ولو كان لإحداهما مسكن آخر بذات البلد التى يقيم بها أو ببلد آخر.

(استئناف طنطا- الدعوى رقم ٥٧٥ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٩)

٢- استقلال الحاضنة وصغار المطلق بمسكن الزوجية فى فترة الحضانة- بالتفصيل الذى سيرد فى موضعه- واستئجار المطلق مسكنا آخر له فإذا استرد المطلق مسكنه بعد ذلك زال المقتضى.

٣- كثرة أولاد محتجز المسكن الزائد وحاجته إلى أكثر من وحدة للإقامة بها مع أولاده. ولايحول دون ذلك أن يكون له وحدة ببلد آخر يتردد عليها هو وزوجته وبعض أولاده.

(استئناف طنطا- الدعوى رقم ٥٧٥ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٩)

٤- أن يحون للشخص ابن أو ابنة على وشك الزواج، فيحتفظ بوحدة لسكنى أيهما بعد زواجه. إلا أن المقتضى لايتوافر إذا كان الابن أو الابنة ما

زالا صغيرين، إنما يرغب الأب فى ضمان المسكن لهما بعد كبرهما فمن شأن ذلك الإقلال بدرجة كبيرة من عدد الوحدات المعروضة للسكنى وهو ما يضر بالمصلحة العامة.

(راجع اتجاه محكمة النقض فى هذا الشأن بند ٩٧)

٥- إذا كان الشخص يتردد على مكان بعيد عن مسكنه للاستشفاء من مرض ألم به، فإنه يجوز له احتجاز مسكن آخر عن كثب من مكان الاستشفاء، ويظل المقتضى قائما طالما استمر فى تردده على المسكن الآخر لهذا الغرض. ومثل ذلك مرضى الروماتزم الحاد الذين يترددون على حمامات حلوان ويقطنون فى مناطق نائية عنها[١].

٦-اعتبرت محكمة النقض من قبيل المقتضى لاحتجاز الشخص مسكنا آخر قيامه «بإدارة أعماله الفنية ولشقيقه المستأجر الأصلى بها ولاستخدامها كاستراحة لاستقبال الأقارب».

(طعن رقم ١٦٠٥ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٤/١١/٥)

ونرى أن طبيعة عمل أو مهنة الشخص قد تنهض مبررا لاحتجازه أكثر من مسكن، كما لو كان مؤلفا أو باحثا أو فنانا يضيق مسكنه بما يقتنيه من مراجع أو أدوات أو تحف فنية، أو يحتاج إلى مكان هادىء يعمل به بعيدا عن مسكنه خاصة إذا كان مسكنه فى مكان غير هادىء أو له أولاد صغار[٢].

---

(١) فى هذا المعنى: نعمان جمعة ص ٢١٩.

(٢) وقد قضى بأن المناصب التى تولاها المستأجر (وكيلا لوزارة الاقتصاد ثم نائبا لمحافظ البنك المركزى ثم محافظا لأحد البنوك ثم مستشارا لبنك آخر) وما تحلى به من مركز مرموق فى الوسط الاجتماعى وكونه من رجال العلم والاقتصاد يقتضى أن يكون له مكان فسيح يستقبل فيه زائريه ومكان آخر يخصص للبحث العلمى والقراءة فى هدوء وسكينة، بالإضافة إلى أماكن النوم والطعام والمعيشة، مما يعتبر من قبيل المقتضى الذى يبرر احتجازه مسكنين فى مبنى= = واحد

١٠٠- عدم سريان نص المادة الثامنة من القانون علي المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل:

لايسرى نص المادة الثامنة من القانون على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل وكذلك المساكن التى تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارىء والضرورة، لأن المادة الثانية من القانون استثنت صراحة هذه المساكن من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون، ومن ثم فإنه يجوز للشخص أن يحتجز أحد هذه المساكن بالإضافة إلى مسكن آخر.

وهذا المعنى هو الذى أفصحت عنه المناقشات التى دارتْ بمجلس الشعب حول المادة[١] .

= واحد فى بلد واحد، رغم أنه خرج على المعاش وليس له أولاد (استئناف القاهرة دائرة ٣٩ فى ١٩٨٢/٢/٢٧ القضية رقم ٦٦٤ لسنة ٩٨ق الذى أيد حكم محكمة جنوب القاهرة الابتدائية فى ١٩٨٠/١٢/٣١ القضية ٥٧٧٠ لسنة ٧٧ كلى)- ذكره الدكتور العطار فى ٦٢٤ الهامش)- وقد علق الدكتور العطار على هذا الحكم بقوله «ونرى أن علماء الاقتصاد مطالبون قبل غيرهم بالاقتصاد فى المساكن التى يحتجزونها، وإذا توسعنا فى الأخذ بالمسوغات التى اقتنعت بها المحكمة فى الحكم سالف الذكر، فإننا سنجد الكثيرين ممن يحتلون أو كانوا يحتلون مركزا مرموقا فى الوسط الاجتماعى مما لاتتسع أزمة الإسكان لمطالبهم»- العطار ص ٦٢٤- الهامش.

(١) فأثناء مناقشة المادة (٢) من القانون بمجلس الشعب قرر السيد رئيس الجلسة: إن السيد العضو حسن عيد عمار يقترح أن يستثنى شاغلو المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت التى تشغل بسبب العمل من أحكام هذا الباب فما رأى الحكومة فى ذلك.

فأجاب السيد/ كمال إبراهيم المستشار القانونى لوزارة الإسكان والتعمير قائلا:

سبق أن تحدثت مع السيد العضو حسن عيد عمار فى هذا الموضوع وفهمت=

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٧٩/٦/٢٣ في الطعن رقم ١٣٦٨ لسنة ٤٨ق بأن:

«.... لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك بأن إقامته فى الشقة مثار النزاع لم تنقطع منذ ولادته فيها والى ما بعد وفاة والده- فى سنة ١٩٦٩- ثم والدته- فى سنة ١٩٦٧- وكان قوام ماشاد عليه الحكم قضاءه بالإخلاء هو قوله أن الطاعن يعمل فى شركة خصصت لديها سكنا لإقامته وأنه أقام به واستقر فيه بدليل إلحاق ابنته فى مدرسة مجاورة اعتبارا من شهر ديسمبر سنة ١٩٧٥ مما يعتبر معه أنه قد أسقط حقه فى الإقامة فى شقة النزاع ولايجوز له الاحتماء بحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لعدم إقامته مع والدته فى تاريخ وفاتها فى

= من حديثه أن المسكن الذى يشغل بسبب العمل يعتبر احتجازا لمسكن آخر فى مفهوم هذا القانون، وإنى لا أتفق مع سيادته فى هذا المفهوم، ذلك لأن مشروع القانون ينص على عدم سريان أحكامه على أنواع معينة من المساكن= من بينها تلك المساكن التى تشغل بسبب العمل، الأمر الذى يجعل الخشية التى يتخوف منها السيد العضو لامحل لها.

رئيس الجلسة:

أعتقد أن السيد المستشار قد أزال ما يتخوف منه السيد العضو، وسوف يثبت ذلك فى مضبطة الجلسة، بالإضافة إلى أن ما قاله السيد المستشار يعتبر تفسيرا لعبارة «دون مقتض» الواردة بعجز الفقرة الأولى من المادة(٨).

والآن، هل السيد العضو حسن عيد عمار متمسك باقتراحه بعد هذا الإيضاح؟

السيد العضو حسن عيد عمار:

إنى متنازل عن اقتراحى بناء على التفسير الذى أدلى به السيد المستشار.

(الجلسة السبعين- ١٨ يوليو سنة ١٩٧٧- مضبطة مجلس الشعب- المجلد السادس من مضبطة الجلسة الثالثة والخمسين- مضبطة الجلسة السبعين ص٦٩٨٨).

سنة ١٩٧٦ ، لما كان ما تقدم فإن الحكم يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعن من إقامته فى تلك الشقة مع والده المستأجر لها عند وفاته - مما لم ينقه الحكم عن الطاعن- وهو ما يضفى عليه صفة المستأجر لها- كوالدته سواء بسواء- منذ ذلك التاريخ واستدل الحكم على ما اعتبره إسقاطا من الطاعن لحقه فى إجارة تلك الشقة بتخصيص مسكن له فى الشركة التى يعمل بها مدة عمله فيها، فى حين أن إسقاط الحق- بوصفه تعبيرا عن إرادة صاحبه فى التخلى عن منفعة مقررة له يحميها القانون- لايكون إلا صراحة أو باتخاذ موقف لاتدع ظروف الحال شكا فى دلالته على حقيقة المقصود، وإذ كانت المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرهما من المساكن التى تشغل بسبب الوظيفة لاتحظى بالحماية المقررة فى الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن، ومنها الامتداد القانونى لعقود الايجار مما لايسوغ معه الاستدلال بتلك الواقعة على الإسقاط، فإن الحكم المطعون فيه يكون علاوة على ما عابه من خطأ فى تطبيق القانون قد شابه فساد فى الاستدلال بما يستوجب نقضه بهذين السببين دون حاجة إلى النظر فيما جاوزهما» .

١٠١- أمثلة للحالات التى لايتوافر فيها المقتضى لاحتجاز اكثر من مسكن:

١- تأجير المستأجر المسكن المؤجر مفروشا ولو بتصريح من المالك لايعد من قبيل المقتضى المقصود بالمادة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

(أ)- «تأجير المستأجر المسكن المؤجر مفروشا ولو بتصريح من المالك لايعد من قبيل المقتضى الذى عنته المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ذلك أن المستفاد منه أن المشرع منع المضاربة على الأماكن المعدة للسكنى- فيما لايتعارض مع المشروعات التجارية التى تتخذ من المبانى عنصرا

من عناصرها كالفنادق- بمنعه استئجارها لإعادة تأجيرها مفروشة أو خالية فهو ممنوع من احتجاز أكثر من مسكن بقصد المضاربة بالتأجير مفروشا سواء كان ذلك بموافقة المؤجر أو بغير موافقته، يؤيد ذلك أنه صرح للمستأجر فى المادة٤٠- على سبيل الاستثناء- بأن يؤجر المكان المؤجر له لاستعماله الشخصى مفروشا أو خاليا، فى الحالات التى حددها دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر، بما مؤداه أنه فى غير الحالات المذكورة لايجوز التأجير من الباطن بغير موافقة المؤجر، وأنه إذا حصل المستأجر على موافقة المؤجر بالتأجير من الباطن، فإن هذه الموافقة لاتعطيه الحق إلا فى تأجير المكان الذى يستأجره لاستعماله الشخصى، ولاتخوله الحق فى الاستئجار للمضاربة بالتأجير مفروشا، وما أورده المشرع فى الفقرة قبل الأخيرة من المادة ٤٠ من أنه «يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحد فى نفس المدينة، ينصرف لحالة احتجاز المستأجر وزوجته وأولاده القصر أكثر من مسكن فى نفس المدينة عند توافر المقتضى لذلك، ولايفيد السماح لهم باستئجار مكان خلاف المكان المخصص لاستعمالهم الشخصى لتأجيره مفروشا، وقد منع المشرع المالك فى المادة ٣٩ من أن يؤجر أكثر من وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه واعتبره فى تطبيق هذه المادة وزوجته وأولاده مالكا واحدا، وإذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة فى عقارات، فلا يكون له سوى تأجير وحدتين مفروشتين فى كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له، ولايتصور أن يكون المشرع قد فضل المستأجر على المالك بحيث يسمح له أن يؤجر من الباطن عددا غير محدود من المساكن وهو ما يؤدى إليه السماح له بأن يستأجر بقصد المضاربة وإعادة التأجير، يضاف لهذا أن المقتضى الذى يبيح للشخص احتجاز أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة طبقا للمادة الثامنة، وفقا لما يستفاد من النص

وحكمته هو السبب المبرر الذى ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصى، فلا ينصرف للرغبة فى المضاربة».

(الطعنان رقما ١٢١٣، ١٣٩٤ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٤)

(ب)- «تأجير المستأجر للمسكن مفروشا ولو بتصريح من المؤجر لايعد من قبيل المقتضى الذى يبيح له احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. المقصود بالمقتضى. حاجة المستأجر الشخصية للمكان المؤجر وليس الرغبة فى المضاربة».

(طعن رقم ٢٠٤٠ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦)

(طعن رقم ٢٠٩٠ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٨)

(طعن رقم ١٥٢١ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٨/٣/٢٧)

(طعن رقم ٧٥٨ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧)

(جـ)- «حظر احتجار أكثر من مسكن فى البلد الواحد بدون مقتض، لايسرى على الأماكن التى يؤجرها مالكها مفروشة عملا بالرخصة المخولة له فى المادة ٣٩ من ذات القانون التى تجيز للمالك الحق فى تأجير وحدتين مفروشين فى كل مدينة إذا تخذت الملكية وحدات مفرزة فى عقارات مهما تعددت الوحدات المملوكة بشرط استمزار تأجير الشقتين اللتين يملكهما مفروشتين.. والمقتضى هو حاجة المستأجر الشخصية للمكان المؤجر وليس الرغبة فى المضاربة.. والاحتجاز هو انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على مسكنين معا. وعلى ذلك يتوافر الاحتجاز بغير مقتض فى حق المستأجر والذى يملك شقة أخرى فى ذات المدينة يؤجرها مفروشة إذاأقام فيها قبل أو بعد التأجير المفروش، لارتفاع المقتضى وعودة سيطرته المادية والقانونية على مسكنين معا، وينشأ حق المؤجر فى الإخلاء بمجرد وقوع المخالفة ولاينقضى بزوالها. وعلى ذلك فإن استئجار الطاعنة شقة النزاع لسكناها ثم تأجيرها للغير

مفروشة بتصريح من المالك. وإقامتها بالشقة التى تملكها قبل تأجيرها لها لأجنبى، مؤداه احتجازها مسكنين فى مدينة واحدة دون مقتض».

(طعن رقم ١٩٦٨ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٠/٢/١٥- غير منشور)

(د)- «تأجير المستأجر المسكن مفروشا للغير ولو بتصريح من المالك لايعد من قبل المقتضى الذى يبيح له احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. علة ذلك».

(طعن رقم ١٩٩٦ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٣/٥/٥)

ولاينال مما تقدم، أن المادة ٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصت على أنه يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا- بغير موافقة المالك- على شقة واحدة فى نفس المدينة. ويعتد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الإدارة المحلية، وأنها بذلك تسمح للمستأجر بتأجير شقة واحدة بغير موافقة المالك وشقة أخرى أو أكثر بموافقته، لأن مجال تطبيق هذا النص هو وجود مقتض لدى المستأجر لاحتجاز أكثر من شقة واحدة[١].

٢- أن يكون احتجاز المسكن الزائد معدا لقضاء الشخص بعض الفترات فيه لأنه يقع فى حى هادىء أو حى راق، بينما يقع سكنه فى حى أقل هدوءا أو مستوى، فذلك لايعدو إلا أن يكون ضربا من الرفاهية فى السكنى.

١٠٢- هل يسري الحظر علي الزوجة والأولاد؟

استقر قضاء محكمة النقض على أن الحظر المنصوص عليه بالمادة الثامنة مقصور على الشخص الواحد بذاته دون غيره ولو كان ذلك الغير من أفراد

---

(١) من هذا الرأى العطار فى شرح أحكام الايجار ص ٣٤٧ وما بعدها- وراجع فى التفصيل مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق ص١٧٠ ومابعدها.

أسرته فلا يسرى على الزوجة أو الأولاد ولو كانوا غير بالغين، إذ لو قصد المشرع أن يحظر على الشخص وزوجته وأولاده احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد لأفصح عن ذلك صراحة كما فعل بشأن إيجار الأماكن المفروشة إذ نص فى المادة ٣٩ من ذات القانون على أنه فى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحدا ثم أن المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد فرضت عقوبة على من يخالف الحظر الوارد فى المادة الثامنة ويأبى مبدأ شخصية العقوبة أن يعاقب الوالد عن فعل ارتكبه أحد الأولاد وهو مايؤدى إليه القول بأن احتجاز أحدهما لمسكن يعتبر احتجازا له بمعرفة الآخر فى آن واحد، كما استدلت لرأيها بالمناقشات التى دارت بمجلس الشعب حول نص المادة.

ونعرض قضاء محكمة النقض فيما يأتى:

١ - «لئن نصت المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - التى تقابل المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - على أنه «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» فإن مراد الشارع من هذا النص أنه يحظر على الشخص ذاته الاحتجاز ولاشأن له به إذا وقع الاحتجاز من زوجته وذلك لأن لها فى حكم القانون شخصيتها استقلالا عنه، أخذا بما ينبىء عنه صريح النص، ذلك أن المشرع لو أنه قصد أن يحظر على الزوجين احتجاز أكثر من مسكن فى بلد واحد لأفصح عن قصده على النحو الوارد به نص المادة ٣٩ من ذات القانون - «فى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحدا» - هذا إلى أن المادة ٧٦ من القانون سالف البيان، إذ نصت على أنه «يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن شهر ولاتزيد على ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد..، ٨، ... من هذا القانون»، وكانت المبادىء الأساسية للمسئولية الجنائية والعقوبة تأبى أن ينزل

بشخص عقوبة لفعل مؤثم لم يرتكبه هو فإنه لذلك لايساغ القول بأن احتجاز الزوجة لمسكن فعلا صادرا من الزوج وإلا لنزلت به العقوبة سالفة البيان، وهو ما يتجافى مع مبدأ شخصية العقوبة ومما يؤكد ذلك أنه أثناء مناقشة مشروع هذا النص فى مجلس الشعب قدم اقتراحان بتعديله **أولهما** «أنه لايجوز للشخص وأولاده القصر أن يحتجزوا فى البلد الواحد أكثر من مسكن» **وثانيهما** «أنه لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد باسمه واسم زوجته وأولاده القصر أكثر من مسكن دون مقتض»، وقد رفض هذان الاقتراحان وتمت موافقة مجلس الشعب على هذه المادة على النحو الواردة به مما ينبىء أن المشرع لم يشأ أن يسرى هذا الحظر فى حالة استئجار كل من الزوجين لمسكن فى ذات البلد».

(طعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨١/٣/١٤)

٢- «ذلك أن النص فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه: «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن المشرع حظر على كل من المالك والمستأجر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر، وأن هذا الحظر مقصور على الشخص الواحد بذاته دون غيره ولو كان ذلك الغير من أفراد أسرته كالأولاد، إذ لو قصد المشرع أن يحظر على الشخص وأولاده احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد لأفصح عن قصده بالنص الصريح كما فعل بشأن إيجار الأماكن المفروشة إذ نص فى المادة ٣٩ من ذات القانون على أنه «فى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدا» ثم أن المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد فرضت عقوبة على من يخالف الحظر الوارد فى المادة الثامنة سالفة البيان ويأبى مبدأ شخصية العقوبة أن يعاقب الوالد عن فعل ارتكبه أحد الأولاد وهو ما يؤدى إليه القول بأن احتجاز أحدهما لمسكن يعتبر احتجازا له

بمعرفة الآخر فى آن واحد، ومما يؤكد أن المشرع لم يقصد أن يعتبر الوالد وأولاده بمثابة شخص واحد فى مفهوم نص المادة الثامنة سالفة الذكر، أنه أثناء مناقشة مشروع هذا النص فى مجلس الشعب قدم اقتراحا بتعديله يقضى بأنه لايجوز للشخص وأولاده القصر أن يحتجزوا فى البلد الواحد أكثر من مسكن وقد رفض هذا الاقتراح وتمت موافقة المجلس على النص كما ورد فى القانون. لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه بعد أن استعرض أقوال شهود الطرفين انتهى إلى أنه «لما كانت المحكمة قد استقرأت من وقائع ماشهد به شهود الطرفين أن المدعى عليه (المطعون ضده) له مسكن آخر بذات البلد الا أن هذا المسكن مكلف باسم ابنتيه ومخصص لسكناهما مستقبلا مما يضحى معه احتجازه لشقة النزاع أمرا يعتبر فى حدود مقتضياته». إذ كان مؤدى ذلك أن الحكم استخلص من أقوال الشهود وبما لايخالف الثابت بها أن المسكن الآخر الذى يسكن فيه المطعون ضده- والذى لم يدع الطاعن أنه يستأجره- مملوك لابنتيه ومخصص لسكناهما، فإن هذا الذى استخلصه الحكم كافيا لنفى الاحتجاز المحظور قانونا ذلك أن مجرد الإقامة فى مسكن مالا يكفى بذاته لاعتبار المقيم محتجزا بالمعنى الذى قصده القانون طالما أنه ليس مالكا أو مستأجرا ويكون ما أضافه الحكم المطعون فيه من أنه ليس فى أقوال الشهود دليلا على احتجاز المطعون ضده أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة صحيحا لامخالفة فيه للثابت بأقوال الشهود- ويكون تعييبه فى تأييده الحكم الابتدائى فيما قرره من أن احتجاز المطعون ضده لشقة النزاع فى حدود مقتضياته- أيا كان وجه الرأى فيه- غير منتج».

(طعن رقم ٥٩٠ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٦)

٣- «الحظر من احتجاز أكثر من مسكن إنما ينصرف إلى الشخص بذاته دون غيره من أفراد أسرته فإذا ما استأجرت الزوجة مسكنا آخر فلا شأن لزوجها بذلك باعتبار أن للزوجة فى حكم القانون شخصيتها المستقلة ولو أن المشرع

قصد أن يحظر على أفراد الأسرة الواحدة احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد لأفصح عن ذلك صراحة على نحو ما نص عليه فى المادة ٣٩ من ذات القانون التى أجازت للمالك- فى غير المصايف والمشاتى تأجيره وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه وأورد النص بيانا صريحا باعتبار الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحدا فى تطبيق حكم هذه المادة».

(طعن رقم ٩٩٥ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٩/٢/٨- ذات المبدأ طعن رقم ١٧٩١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٢/٨- طعن رقم ١٠٥١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٣/٢٦ غير منشورة جميعا).

٤- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن فى البلد الواحد. م ١/٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . اقتصاره. على الشخص بذاته عدم امتداد الحظر لزوجته وأولاده».

(طعن رقم ١٦٦٣ لسبة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٤-غير منشور)

(طعن رقم ١٧٥٠ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٠/٣/١٢- غير منشور)

(طعن رقم ٣٧١ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩١/٣/٢٧)

٥- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجر أكثر من مسكن فى البلد الواحد م١/٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اقتصاره على الشخص بذاته. عدم امتداد الحظر لأولاده».

(طعن رقم ٤٧٧٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٣/٤/١١)

٦- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجر أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض. مناطه. م١/٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . عدم امتداد الحظر لزوجته وأولاده مجرد الإقامة فى مسكن مالايتوافر به الاحتجاز علة ذلك».

(طعن رقم ٢٥٣٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/١٢)

٧- «حظر احتجاز الشخص لأكثر من مسكن فى البلد الواحد .م٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . عدم امتداد الحظر لزوجة المستأجر. علة ذلك.

(طعن رقم ٣٨٦٠ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٥/٣/٣)

جزاء مخالفة الحظر:

الجزاء المدنى:

١٠٣- (أ)- في القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

لم يرد النص فى القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على جزاء مدنى يوقع على المخالف عند مخالفة الحظر المنصوص عليه فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمواد المقابلة لها فى التشريعات السابقة وإنما استقر القضاء على أن مخالفة هذا الحظر تجعل عقد إيجار المسكن اللاحق باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام، وذلك إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد، بانتفاء المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن، أما إذا زال المقتضى لاحتجاز المسكن بعد إبرام عقد الإيجار فإن ذلك يؤدى إلى انفساخ العقد. والمسكن الذى ينتهى عقده لمخالفة الحظر، هو الذى لا يتوافر المقتضى لاحتجازه، سواء كان هو المسكن الأول أم المسكن اللاحق. ويكون لكل ذى مصلحة أن يطلب إخلاء المخالف من المسكن الذى بطل أو انفسخ عقده.

ويعتبر صاحب مصلحة مؤجر هذا المسكن ولو لم يكن طالب سكن حتى يسترد حريته فى استغلال العين على الوجه الذى يراه، ولايكون ملزما بتخيير المخالف فى الاحتفاظ بأى من المسكنين، وكذلك طالب الاستئجار، ولايحول دون ذلك أن المحكمة فى حالة الحكم بالإخلاء لاتقضى بإلزام المالك بتأجير المسكن إلى رافع الدعوى، ذلك أن القضاء بالإخلاء فى هذه الحالة يخلق له فرصة استئجار هذا المسكن، وهى فرصة لم تكن موجودة لولا تقرير هذا الحق

له لاسيما وأن المادة الثامنة نصت فى فقرتها الثانية على عدم جواز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

إلا أنه يتعين ألا يكون لطالب الاستئجار مسكن بالبلد الموجود به المسكن المطلوب إخلاؤه أو يقوم لديه المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فيه وإلا ترتب على إجابة طلبه وقوعه فيما نهى عنه القانون .

١٠٤-(ب) في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

نصت المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن: «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر، وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض.... الخ».

فطبقا لهذا النص يقع عقد إيجار الأماكن الزائدة باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام، وتقضى المحكمة المختصة بإبطال التعاقد واعتباره كأن لم يكن وبإعادة المساكن الزائدة إلى مالكها، وتقضى المحكمة أيضا بإلزام المخالف بالتعويض إذا ترتب على التصرف المخالف للقانون ضرر بصاحب الشأن.

والمادة وإن لم تبين جزاء زوال المقتضى بعد إبرام العقد، فإنها تكون قد تركته لحكم القواعد العامة المشار إليها بالبند السابق.

وواضح أن حكم هذه المادة تقنين لما جرى عليه القضاء فى ظل القوانين السابقة.

١٠٥- قضاء النقض:

١- «مؤدى نص المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن

إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ولئن رتبت المادة ١٤ من ذات القانون جزاء جنائيا يوقع على كل من يخالف حكم المادة الخامسة سالفة الذكر سواء أكان مستأجرا أم مالكا، الا أن ذلك لاينفى أحقية كل صاحب مصلحة سواء أكان مالكا للعقار المراد الإخلاء منه أم طالب استئجار فيه لإعمال الجزاء المدنى بإخلاء المخالف، وإلا كان ذلك تجافيا عن الحكمة التى تغياها الحظر طبقا لما أوردته المذكرة الإيضاحية من الحرص على توفير المساكن، وكان لامحل للقول بأن أسباب إخلاء المستأجر قد وردت على سبيل الحصر فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وليس من بينها مخالفة ذلك الحظر، لأن ما أوردته هذه المادة تحديد للحالات التى يجوز للمؤجر وحده من أجلها طلب إخلاء العين المؤجرة من المستأجر وهى حالات تغاير حالة مخالفة حظر احتجاز أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد والتى لايتعلق فيها حق المؤجر باعتباره مؤجرا فحسب، بل يفيد منها كل ذى مصلحة سواء كان طالب استئجار أو مالكا، ولذلك خصت هذه الحالة بنص مستقل، ولما كان ذلك وكان ما يذهب إليه الطاعن من قصر الجزاء المدنى على مجرد رفع الدعوى بتخيير المخالف فى الاحتفاظ بأحد المساكن التى يشغلها لايسانده النص، وكان المناط فى الدعوى بهذه المثابة ليس فسخ العقد وإنما الإخلاء استجابة لنص قانونى ملزم يقضى بمنع شغل أكثر من مسكن لشخص واحد بغير مقتض، وهو ما يتصور بالنسبة للمالك المخالف أو المستأجر على السواء».

(طعن رقم ٧٥٦ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٣١)

٢- «وحيث أن النعى فى محله، ذلك أنه لما كان مؤدى نص المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- وعلى ما جرى به قضاء المحكمة- أن المشرع قد حظر

على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، وأنه يجوز لكل صاحب مصلحة سواء كان مالكا للعقار المراد الإخلاء منه أو طالب استئجار فيه أن يطلب إخلاء المخالف.

لما كان ذلك، وكان مقتضى إعمال هذا النص بما يتفق والحكمة التى تغياها المشرع منه وهى- وعلى ما تفصح عنه المذكرة الإيضاحية- الحرص على توفير المساكن وتهيئة السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم، أنه يشترط لتحقق المصلحة القانونية فى الدعوى المقامة من طالب المسكن ألا يكون له مسكن خاص بالبلد الموجود به المسكن المطلوب إخلاؤه، أو يقوم لديه المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فيه وإلا ترتب على إجابة طلبه وقوعه فيما نهى عنه القانون».

(طعن رقم ١٠١٢ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٤/٢٥)

٣- «الأصل أن لمالك الشيء وحده فى حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، مراعيا فى ذلك ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة عملا بالمادتين ٨٠٢، ٨٠٦ من القانون المدنى، مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التى يملكها وأن يطلب إخلاء المؤجر إذا انتهت المدة المتفق عليها. أو قام سبب لفسخ عقد الإيجار، وأن يختار مستأجره أو يستعمل العين فى أى وجه مشروع يراه. غير أن المشرع رأى بمناسبة أزمة الإسكان تقييد حق المؤجر فى طلب الإخلاء لانتهاء المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد، إلا لأحد الأسباب التى نص عليها فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، كما نص فى المادة الخامسة من ذات القانون على أنه «لايجوز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» مما يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر ونص فى المادة ٤٤ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور،

وهذا ما يجعل قيام الإيجار مخالفا للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد بأن تعاقد المستأجر قاصدا احتجاز المسكن دون مقتض يقره القانون أما إذا كان توافره فى وقت لاحق بأن زال المقتضى لاحتجاز المسكن أثناء مدة العقد ومع ذلك ظل المستأجر محتجزاً له ففى هذه الحالة ينفسخ العقد، ويكون للمؤجر أن يطلب إخلاء المخالف باعتباره المتعاقد الآخر وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون فى إخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ ولو لم يكن طالب سكن حتى يسترد حريته فى استغلال العين على الوجه الذى يراه، ولايتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تنص على أسباب لإنهاء عقد إيجار قائم ومنتج لآثاره، فى حين أن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر يكون قد وافق صحيح القانون» .

(طعن رقم ٢٢٠ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨٠/٤/٣٠)

٤- «النص فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه« لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر. ونص فى المادة ٧٦ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور، وعلى أن يحكم فضلا عن العقوبة بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون، وهذا مايجعل قيام الإيجار مخالفا للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد، أما إذا كان توافر هذا السبب فى وقت لاحق فإنه يؤدى لانفساخ العقد، ويكون للمؤجر باعتباره طرفا فى العقد أن يطلب إخلاء المخالف. وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون فى إخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ حتى يسترد حريته فى استغلال العين على الوجه الذى يراه خاصة، وقد أوجبت المادة ٧٦

عند ثبوت المخالفة الحكم بالجزاء الجنائى والحكم بإنهاء العقد لصالح المؤجر، ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تنص على أسباب لإنهاء عقد إيجار قائم ومنتج لآثاره لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة إعمالا لأحكام القانون دون أن يتعلق ذلك بإرادة المؤجر».

(الطعنان رقما ١٢١٣، ١٣٩٤ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٤)

٥- «النص فى الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المستأجرين على أنه لايجوز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه. ولئن رتبت المادة ٤٤ من ذات القانون جزاء جنائياً يوقع على كل من يخالف هذا الحظر إلا أن ذلك لاينفى أحقية كل صاحب مصلحة فى إعمال الجزاء المدنى بإخلاء المخالف، وكان ما تذهب إليه الطاعنة من قصر الجزاء المدنى على مجرد رفع الدعوى بتخيير المخالف فى الاحتفاظ بأحد المساكن التى يشغلها لايسانده النص، وكان المناط فى الدعوى بهذه المثابة ليس فسخ العقد وإنما الإخلاء استجابة لنص قانونى ملزم يقضى بمنع شغل أكثر من مسكن لشخص واحد فى بلد واحد بغير مقتض، لما كان ماتقدم وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه أثبت أن قاصرى المستأجر لشقة النزاع المشمولين بوصاية والدتهم المطعون ضدها كانا يقيمان مع والدهما المستأجر حتى وفاته فإن من حقهما البقاء فى العين المؤجرة إعمالا لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والاستئثار بها دون الطاعنة لما ثبت لدى المحكمة بأسباب سائغة بأنها تحتجز مسكنين دون مقتض».

(طعن رقم ٢٧ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/٤/٧)

٦- «مؤدى المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- المنطبقة على واقعة الدعوى- والمقابلة للمادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، وأن هذا الحظر يتعلق بالنظام العام وأنه يجوز لكل صاحب مصلحة سواء كان مالكا للعقار أو طالب استئجار فيه أن يطلب إخلاء المخالف».

(طعن رقم ١١٤٥ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٣/١/١٩)

٧- «حق المؤجر وفقا للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أخل المستأجر بالتزامه بسداد الأجرة وأن الطلب الأصلى هو فسخ عقد الإيجار، وسبب الإخلاء هو عدم سداد المستأجر للأجرة وإخلاء العين المؤجرة هو الأثر المترتب على هذا الفسخ ويحق للمؤجر والحال كذلك- مع بقاء طلب الفسخ على حاله- أن يغير سبب الطلب فى الاستئناف ولايعتبر ذلك من قبيل الطلبات الجديدة فى مفهوم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات، إلا أن الأمر يختلف بالنسبة للطلب المنصوص عليه فى المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى نص على حظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتض فى البلد الواحد، إذ أن دعوى المؤجر فى هذه الحالة هى دعوى بطلان العقد، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن عقد إيجار المسكن المحتجز بالمخالفة لحكم هذا النص يقع باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته النظام العام، ومن ثم فإن لكل ذى مصلحة مالكا كان أو طالب استئجار فيه الحق فى طلب الإخلاء، ولما كانت دعوى بطلان العقد على هذا النحو تعد طلبا جديدا فى حكم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات فلا يجوز للمؤجر الذى طلب فسخ العقد لعدم سداد الأجرة أو لغير ذلك من الأسباب الواردة بالمادة الثالثة والعشرين من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب لأول مرة-

أمام محكمة الاستئناف- بطلان عقد الإيجار لاحتجاز المستأجر أكثر من مسكن دون مقتض».

(طعن رقم ٩٦٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٤/٦/٢١- رقم ٥٧٣ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٤/٦/٢١)

٨- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة الثانية من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه «لايجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ونص فى المادة ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وفى المادة ٧٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور بما مؤداه اعتبار الاحتجاز إذا تجرد من مقتضاه مخالفا للنظام العام، فيبطل الإيجار إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد أو ينفسخ إذا زال مقتضى الاحتجاز أثناء مدة العقد، ويكون للمؤجر فى الحالتين طلب إخلاء المخالف باعتباره المتعاقد الآخر وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون فى إخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ من العين المؤجرة، ولا يتعارض هذا مع ما أوردته المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من حصر لأسباب انتهاء عقود الإيجار القائمة المنتجة لآثارها لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن الأول من شقة النزاع لاحتجازه أكثر من مسكن فى مدينة القاهرة دون مقتض فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون».

(طعن رقم ٣٨١ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٣/٦)

٩-وحيث أن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى فهم الواقع فى الدعوى والقصور فى التسبيب إذ أقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع على أن من شأن وفاة- زوجة الطاعن- التى كانت تقيم بتلك الشقة زوال مبرر احتجازه لها لاستئجاره شقة ثانية لزوجته الأخرى فى حين أن القانون لم يستلزم وجود المقتضى إلا عند احتجاز الشقة الثانية ولايعتد بزوال هذا المقتضى إلا بالنسبة لهذه الشقة فقط دون الشقة الأولى الذى يظل عقدها صحيحا كما التفت عما تمسك به فى دفاعه- المؤيد بمستنداته- من أن دافعه إلى الزواج بأخرى هو مرض زوجته الأولى وأنه قام بإسكانها الشقة محل النزاع بعد وفاة تلك الزوجة لقربها من محل عمله.

وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أنه لما كان المشرع بعد أن حظر فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض أردف بالنص فى الفقرة الأولى من المادة ٧٦ من ذات القانون على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور وفى الفقرة الثانية من هذه المادة على أن «يحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة ١/٨ بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزةبالمخالفةلحكم القانون فإن مفاد ذلك أن المسكن الذى ينتهى عقده عند احتجاز أكثر من مسكن هو الذى لايتوافر المقتضى لاحتجازه وهو مايتعين على المحكمة أن تستظهره فى حكمها عند نظر دعوى الإخلاء المقامة بناء على هذا السبب لتعلقه بالنظام العام وإذ التزم الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع على ماخلص إليه فى حدود سلطته التقديرية من واقع أدلة الدعوى ومستنداتها من زوال المقتضى لدى الطاعن لاحتجاز تلك الشقة لوفاة زوجته التى كانت تقيم بها دون إنجاب وانفساخ عقد إيجارها منذ ذلك الوقت وذلك بناء على أسباب سائغة تكفى لحمل قضائه فلا عليه إن هو لم يتتبع الطاعن فى شتى مناحى

دفاعه ويرد عليها استقلالا لأن فى قيام الحقيقة التى اقتنع بها وأورد دليلها الرد الضمنى على ما أثاره فى دفاعه» .

(طعن رقم ١ لسنة ٥٥ق جلسة ١٤/٣/١٩٩٠)

١٠- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض. مناطه انفراد الشخص بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين م٨/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . استقلال آخرون من ذويه استقلالا فعليا بالمسكن. مؤداه. انتفاء الاحتجاز المحظور قانونا طالما بقى المقتضى قائما زوال المقتضى. أثره. انفساخ العقد بقوة القانون وصيرورة المستأجر محتجزا فعليا للمسكن. مؤداه انتفاء الاحتجاز المحظور قانونا طالما بقى المقتض قائما. زوال المقتضى أثره. انفساخ العقد بقوة القانون وصيرورة المستأجر محتجزا للشقة التى زال عنها المقتضى علاوة على العين الأخرى محل إقامته. حق المؤجر فى طلب إخلائه من العين التى زال عنها المقتضى لبطلان عقدها بطلانا متعلقا بالنظام العام» .

(طعن رقم ٢٨٩٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢١/١/١٩٩٣)

١١- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن دون مقتض فى البلد الواحد . المادتان ٨/١ ، ٧٦ من ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مخالفة الحظر. أثره. بطلان العقد إذا توافر الاحتجاز عند التعاقد وانفساخه متى توافر فى وقت لاحق. المسكن الذى ينتهى عقده لمخالفة الحظر هو الذى لايتوافر المقتضى لاحتجازه» .

(طعن رقم ٢٩٩٠ لسنة ٥٩ق جلسة ٢٧/٣/١٩٩٤)

١٢- «نص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع أراد أن يعالج فى هذا النص القانونى حالات الحظر التى نصت عليه قوانين إيجار الأماكن المختلفة، وللتعرف على قصد المشرع من هذا النص

المستحدث يتعين تأصيل حالات البطلان والآثار المترتبة عليه والطريقة التى عالج بها المشرع حالاته إما أن يرجع إلى إعتبارات شكلية أو إلى إعتبارات موضوعية ففى الحالة الأولى يكون العقد الذى لايتوافر ركن الشكل فيها باطلا ولكن بالقدر الذى يتطلبه القانون من الشكل، ولما كان الشكل من صنع القانون فإن القانون هو الذى يعين له الجزاء الكافى فى حالة الإخلال به، أما إذا رجع البطلان إلى اعتبارات موضوعية كما هو الحال فى انعدام أحد أركان العقد الثلاثة الرضا والمحل والسبب فإن هذا البطلان هو الذى يخضع للقواعد العامة وقد عالج المشرع هذا النوع من البطلان بالقواعد المنصوص عليها فى المواد ١٤١ ، ١٤٢ ، ١٤٣ ، ١٤٤ من القانون المدنى وتخلص فى أن العقد الباطل منعدم كأصل ولاينتج أثرا ولكل ذى مصلحة أن يتمسك به وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ولايزول البطلان بالإجازة وفى حالة البطلان يعاد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد وإلا جاز الحكم بالتعويض ويتحول العقد الباطل إلى عقد آخر صحيح إذا توافرت فيه أركان العقد الأخير دون إضافة لأى عنصر جديد إليه إذا تبين أن نية المتعاقدين كانت تنصرف إلى إبرامه» .

(طعن رقم ٧٤٤٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٤)

١٣- «المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. م٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . المقصود به. تخلف هذا المقتضى. مؤداه. بطلان الإيجار إذا توافر الحظر عند التعاقد وانفساخه إذا توافر فى وقت لاحق. تعلقه بالنظام العام للمؤجر طلب الإخلاء. علة ذلك» .

(طعن رقم ٢٩٣٨ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٥/٢/٦)

(طعن رقم ٣٨٠٩ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٦)

١٤- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجر أكثر من مسكن فى البلد

الواحد دون مقتض. تعلقه بالنظام العام مخالفة. الحظر. أثره.بطلان العقد أو انفساخه للمؤجر فى الحالين مصلحة فى طلب إخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ».

(طعن رقم ٤٥٧٥ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٥/١٨)

(طعن رقم ٢٠٥ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/١/٢)

(طعن رقم ٢٤٧٤ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٥)

١٥- «حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع. مؤداه. اعتبار الاحتجاز بدون مقتض مخالفا للنظام العام. أثره. بطلان العقد إذا توافر الاحتجاز عند التعاقد أو انفساخه إذا زال المقتضى أثناء سريان العقد. للمؤجر طلب إخلاء المخالف. عدم تعارضه مع نص المادتين ٣١م ق٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٣٣ق٥٢ لسنة ١٩٦٩ مع حصرهما أسباب انتهاء العقد. علة ذلك».

(طعن رقم ٦٤٢ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٩)

كما قضت محكمة النقض بشأن التدخل فى الدعوى بطلب الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن بأن:

«التدخل الانضمامى والتدخل الهجومى. ماهية كل منهما. الدعوى بطلب الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن. تدخل الغير فيها طالبا رفضهما بنفى الاحتجاز بغير مقتض. استدلاله على ذلك بإقامته بالشقة بعد أن تركها له المدعى عليه دون أن يطلب الحكم لنفسه بحق ذاتى. تدخل انضمامى جواز إبداؤه أمام محكمة الاستئناف م٢/٢٣٦ مرافعات».

(طعن رقم ١١٨٣ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩١/١٢/٢٩)

(طعن رقم ٢٧٠٨ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/٤/٨)

(طعن رقم ٦٦٧ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢٦)

وإذا كانت الدعوى قد أقيمت بفسخ عقد الإيجار لإخلال المستأجر بأحد الالتزامات المنصوص عليها بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فإن يجوز أن يضاف إلى سبب الاستئناف الإخلاء للاحتجاز المنصوص عليه فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ زال المقتضى فى أحد المساكن المحتجزة، لأن بزوال المقتضى ينفسخ عقد هذا المسكن على نقيض ما إذا كان المقتضى للاحتجاز غير متوافر عند إبرام العقد، لأن العقد يكون باطلا فى هذه الحالة، والاستناد إلى ذلك فى الاستئناف يعد طلبا جديدا لايجوز قبوله، **وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض فى حكمها الصادر بتـــاريخ ١٩٩٦/٤/١٨ فى الطعن رقم ٢٠٤٥ لسنة ٥٨ق جلســـة ١٩٩٦/٤/١٨ إذ ذهبت فيه إلى أن:**

«لما كانت الوقائع فى الدعوى أن الطاعن قد أقامها بطلب الإخلاء لتنازل المطعون ضدها الأولى عن شقة النزاع لابنها المطعون ضده الثانى، وتغيير الغرض الذى أجرت من أجله، وقد أضاف أمام محكمة الاستئناف الإخلاء للاحتجاز المنصوص عليه فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وقد عاقب المشرع المخالف لهذا الحظر بالعقوبة الجنائية المنصوص عليها فى المادة٧٦ من هذا القانون وبإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون، فإذاتوافر الاحتجاز بغير مقتض فى المسكن اللاحق فيبطل العقد الأخير لعدم توافر المقتضى بشأنه ولمؤجر هذا المسكن طلب الإخلاء، وهى دعوى ببطلان العقد لافسخه، وتعتبر من الطلبات الجديدة إذا ما أثار المؤجر هذا الطلب لأول مرة أمام محكمة الاستئناف، أما إذا توافر المقتضى فى المسكن اللاحق زال المقتضى بالنسبة للمسكن الأول ولمؤجر هذا المسكن أن يطلب الإخلاء، وهى دعوى بانفساخ العقد لزوال المقتضى، وإذاما أثاره المؤجر أمام محكمة الاستئناف فإنه يعتبر من الأسباب التى يجوز التمسك بها مع بقاء الطلب الأصلى على الحالة وهو فسخ العقد».

-«إذا كان الثابت من الواقع المطروح فى الدعوى أن المطعون ضدها الأولى استأجرت الشقة محل النزاع فى (......) وتمسك الطاعن بأنها احتجزت مسكناً آخر بالشقة رقم (.....) بالعقار رقم (.....) شارع أبو بكر الصديق بمصر الجديدة، ودلل على ذلك بالمستندات المقدمة أمام محكمة الاستئناف للدلالة على أنها تقيم فى هذا المسكن بعد أن تركت عين النزاع، ومن ثم فإن دعوى المؤجر- الطاعن- فى هذه الحالة- هى دعوى بفسخ العقد للتنازل وتغيير الاستعمال، وأضاف سبباً جديداً هو احتجاز المطعون ضدها لمسكن آخر أقامت فيه لزوال المقتضى عن الشقة محل النزاع، مما يؤدى إلى انفساخ عقد إيجارها، ومن ثم يعتبر ذلك-وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض -سبباً جديداً، وليس طلباً، ولايغير من ذلك اختلاف النصوص القانونية التى عالجت أسباب الإخلاء المختلفة، وكان يتعين على محكمة الاستئناف أن تتصدى له وتبحثه عملاً بالمادة ٢٣٥ من قانون المرافعات، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً مما يوجب نقضه».

(راجع أيضا طعن ٩٦٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٤/٦/٢١، طعن رقم ٥٧٣ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٤/٦/٢١ المنشورين سلفا بهذا البند)

الجزاء الجنائي:

١٠٦- (أ)- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

تعاقب المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مخالفة هذا الحظر بالحبس مدة لاتقل عن شهر ولاتزيد على ستة أشهر، وبغرامة لاتقل عن مائة جنية ولاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ويحكم فضلا عن ذلك بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.

أى أن النص جعل من إنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم النص عقوبة تكميلية وجوبية توقع من المحكمة الجنائية على

المخالف ولايمنع هذا النص من إقامة الدعوى ببطلان التصرف المخالف أمام المحكمة المدنية المختصة من كل ذى مصلحة إذا لم ترفع الدعوى الجنائية ضد المخالف.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادتين ٨، ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع وإن جعل من انتهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم الفقرة الأولى من المادة ٨ عقوبة تكميلية وجوبية توقع من المحكمة الجنائية على المخالف إلا أنه ذلك لاينفى أحقية كل ذى صاحب مصلحة سواء كان مالكا للعقار المراد الإخلاء منه أو طالب استئجار منه من طلب إعمال الجزاء المدنى وإقامة الدعوى ببطلان التصرف المخالف والإخلاء أمام المحكمة المدنية لأن فى قيام الإيجار بالمخالفة لحكم المادتين ٨، ٧٦ سالفتى الذكر مايجعله مخالفا للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد، أما إذا كان توافر هذا السبب فى وقت لاحق فإنه يؤدى إلى انفساخ العقد، ويكون لكل ذى مصلحة أن يطلب إخلاء المستأجر المخالف الذى بطل عقده أو انفسخ ولايتعارض هذا مع ما أوردته المادة ٣١ من ذات القانون من حصر لأسباب انتهاء عقود الإيجار القائمة والمنتجة لآثارها، لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة».

(طعن رقم ٣١٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٧/١٢/١٣)

١٠٧- (ب)- في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

تعاقب المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بالمادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المخالف بغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنيه، ويحكم فضلا عن ذلك بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.

(راجع البند السابق)

ثانياً: حظر ترك المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر:

١٠٨- *الشروط التي يجب توافرها لقيام الحظر:*

١ – أن يكون هناك مسكن، فلا ينطبق الحظر على الأماكن المعدة لغير أغراض السكنى، كالمحلات أو المكاتب أو الأندية[١] .

وفي هذا قضت محكمة *النقض* بتاريخ ١٩٨٧/٥/١٤ في *الطعن* رقم ٢٠٤١ لسنة ٥١ق- غير منشور- بأن:

«النص فى الفقرة الثانية من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير الأماكن المنطبق على واقعة النزاع، والمقابلة لنص المادة ٢/٥ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لايجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة شهور إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية» يدل على أن نطاق هذا النص قاصر على الوحدات التى أعدت لاستغلالها للسكنى دون غيرها من الأماكن غير المعدة للسكنى كالحوانيت وغيرها، فلا يحق لغير طالب السكنى التذرع بحكم هذا النص لإلزام صاحب المكان بتأجيره له مهما كانت حاجته إليه لاستغلاله فى غير ذلك الغرض، لما كان ذلك، وكان الطاعن لايدعى أن العين محل النزاع معدة للسكنى إذ هى ليست سوى حانوت يباشر فيه تجارته ومن ثم فلا يحق له طلب استئجارها وفقا لحكم النص المشار إليه، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون، ويكون النعى عليه فى هذا الخصوص على غير أساس».

٢ – أن يكون المسكن معدا للاستغلال– ولايقصد بكون المسكن معدا

---

(١) السنهورى جـ٦ ص ١٢٠٣.

للاستغلال أن يكون معدا بطبيعته للاستغلال لأن هذا الوصف يصدق على جميع المساكن. ولو كان ذلك هو المقصود لاكتفى المشرع بذكر (المساكن) بالنص دون حاجة إلى تقييدها بأن تكون معدة للاستغلال أما وقد قيدها بهذا الوصف الأخير فلابد أن يكون المقصود به قيدا حقيقيا لاقيدا لفظيا يتضمن معنى الإطلاق. ولذلك يكون المقصود به المسكن الذى يعده مالكه للاستغلال وليس لاستعماله الشخصى أو لاستعمال أولاده. فإذا كان المالك يتوقع لأسباب معقولة أنه سيحتاج إلى شقة لنفسه أو لأحد أولاده أو لأحد ممن يعولهم بعد مدة معينة معقولة، كما إذا كان قد عقد خطبة أحد أولاده وحدد موعدا لزواجه، أو كان ابنه قد أوشك على التخرج من الجامعة وعقد عزمه على استعمال الشقة مكتبا أو عيادة[1] فإنه لايخضع للحظر.

وكذلك لاينطبق الحظر على الشقة التى يؤثثها مالكها ويعدها لاستغلالها مفروشة لأنها أولا لاتكون خالية وثانيا لأنها حتى بافتراض إمكان اعتبارها خالية بمعنى أنها غير مؤجرة، فإنها تكون معدة لينتفع بها المالك شخصيا عن طريق تأجيرها مفروشة فى الحدود التى يسمح له فيها القانون بذلك، ويكون من حقه ألا يؤجرها إلا مفروشة بالأجرة التى يحددها لذلك. ومادام لايسرى عليها حكم تحديد الأجرة، فلا سبيل إلى إجباره على تأجيرها ولو تركها دون تأجير أكثر من أربعة أشهر، إذ يستطيع دائما أن يتذرع بأنه لم يتقدم إليه مستأجر بالأجرة التى يريدها وهى لاتخضع لتحديد قانونى[2].

٣- أن يبقى المسكن خاليا مدة تزيد على أربعة أشهر دون أن يشغله صاحبه أو يؤجره.

٤- أن يتقدم للمسكن مستأجر بالأجرة القانونية خلال مدة أربعة الأشهر

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص٤١٠.

(٢) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٤٠٩ ومابعدها.

أو بعدها، ويرفض صاحب المسكن التأجير له دون مسوغ قانونى، كأن يكون المسكن آيلا للسقوط أو يحتاج إلى تنكيس أو تطهير.

جزاء مخالفة الحظر:

١٠٩- (أ)- *الجزاء المدنى:*

يجوز لمن طلب استئجار المسكن بالأجرة القانونية ورفض المالك أو صاحب الحق فى التأجير طلبه، أن يطالب بالتعويض عما يكون قد لحقه من ضرر بسبب تعسف المالك فى عدم التأجير إليه، سواء بدعوى مدنية مستقلة أم بتحريك الدعوى الجنائية والادعاء فيها مدنيا، وقد ترى المحكمة أن يكون تعويضه عينا فتأمر المالك أو صاحب الحق فى التأجير بأن يؤجر إليه وتعمل فى ذلك طريقة التهديدات المالية[١] .

(ب) *الجزاء الجنائي:*

١١٠- (١)- *في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:*

يعاقب المخالف بالحبس مدة لاتقل عن شهر ولاتزيد على ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين (م٧٦/١) .

١١١- (٢)- *في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:*

يعاقب المخالف بالغرامة التى لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنيه

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٤١١ ومابعدها- ويرى الدكتور السنهورى ص٢٠٤ ومابعدها أن للمستأجر رفع دعوى ضد المالك أو صاحب الحق فى التأجير لإلزامه بتأجير المسكن له، إلا أنه إذا قام المالك أو صاحب الحق فى التأجير بتأجير المسكن إلى آخر حال سير الدعوى فإنه يكون قد استعمل حقه ولكن يحكم عليه بمصاريف الدعوى. وفى هذا المعنى أيضا تناغو فى عقد الإيجار ص ٤٠٤.

(م١/٧٦ق ١٩٧٧/٤٩ معدلة بالمادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

ثالثا: تراخى المالك عمدا فى إعداد المساكن للاستغلال:

١١١- المقصود بتراخي المالك عمدا في اعداد المساكن للاستغلال :

يعتبر فى حكم إبقاء المساكن خالية، التراخى عمدا فى تشطيبها وإتمامها وإعدادها للاستغلال.

والمقصود بالتراخى هو الذى التراخى العمدى أى المقصود من المالك والذى ينشأ بإرادته، أما إذا كان تراخى المالك وليد أسباب خارجة عن إرادته، كوجود نقص فى مواد البناء أو الأيدى العاملة، أو حتى إذا كان التراخى نتيجة إهمال، بأن فوت المالك على نفسه فرصة الحصول على مواد بناء كانت موجودة بالسوق ثم نفذت، فإنه ينتفى عن هذا التراخى وصف العمد.

١١٢- الإجراءات التي تتبع في حالة ثبوت تراخي المالك عمدا في إعداد المساكن للاستغلال:

إذا لم يشرع المالك أو خلفه كالورثة ، فى تشطيب المبانى وإتمامها خلال أربعة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للمبانى التى توقف المالك عن إعدادها للاستغلال قبل العمل بهذا القانون أو فى خلال أربعة أشهر من تاريخ التوقف عن إعدادها للاستغلال إذا كان قد بدىء فى إنشائها بعد العمل بالقانون، فإنه يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لإعداد البناء للاستغلال فى المهلة التى يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك. كان للمحافظ أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان.

وكان ينظم هذه القواعد الباب الثانى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ (هذه اللائحة منشورة بالجزء الثالث من الكتاب)، إلى أن صدر قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣ (المنشور بالوقائع المصرية العدد ٨٣ بتاريخ ١٩٨٣/٤/٦)، وأعاد تنظيم هذه القواعد ونص فى المادة الثامنة منه على إلغاء الباب الثانى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بها القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ (القرار المذكور منشور بالجزء الثالث من الكتاب).

والقواعد التى وردت بهذا القرار تخلص فيما يأتى:

١- يجوز لمستأجرى وملاك الوحدات السكنية التى تأخر استكمالها أو تشطيبها عن الموعد المحدد أو المناسب أن يخطروا الوحدة المحلية المختصة كتابة سواء عن طريق التسليم باليد بمقر الوحدة أو عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول.

ويجب أن يتضمن الإخطار البيانات الكاملة عن المبنى وموقعة واسم المالك ورقم ترخيص البناء وتاريخ صدوره (م١).

٢- على الوحدة المحلية المختصة أن تعد السجلات اللازمة لقيد الإخطارات وأن تعطى مقدم الإخطار إيصالا برقم وتاريخ تقديمه إذا تم عن طريق التسليم باليد وأن تخطره على عنوانه الموضح بالإخطار برقم وتاريخ قيد الإخطار (م٢).

٣- تتولى الوحدة المحلية المختصة معاينة المبنى وإعداد تقرير شامل عنه يتضمن تفاصيل الأعمال الناقصة وفقا للنموذج المرافق للقرار كما تقوم باستدعاء المالك وسؤاله عن أسباب عدم استكمال المبنى وأن تضمن التقرير وجهة نظرها فيما أبداه المالك من أسباب والمدة التى تراها مناسبة لاستكمال المبنى (م٣).

٤- يعرض تقرير الوحدة المحلية على المحافظ، وذلك للنظر فى اعتماده

وتحديد المهلة التى تمنح للمالك لاستكمال الأعمال الناقصة خلالها، ويخطر المالك بصورة التقرير بعد اعتماده بكتاب مسجل ليقوم بالتنفيذ كما تخطر الجهة المختصة بشئون التنظيم بصورة التقرير لتتولى مراقبة التنفيذ.

ويجوز للمالك الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بنك التعمير والإسكان، وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى (م٤).

٥- بانقضاء المهلة المنصوص عليها فى المادة (٤) تدعو الوحدة المحلية المالك لحصر الأعمال الناقصة واللازمة لإعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل الموعد الذى تحدده لذلك بخمسة عشر يوما على الأقل (م٥).

٦- يجب أن يتضمن محضر الحصر بيانا دقيقا بالأعمال الناقصة فى ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها ترخيص البناء وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلا وما قد يكون قد أبداه أو قدمه المالك من ملاحظات أو إيضاحات أو اعتراضات ويوقع المحضر مندوب الوحدة المحلية والمالك أو مندوبه فى حالة حضوره إجراء الحصر.

وفى حالة امتناع المالك أو مندوبه عن التوقيع يثبت ذلك فى المحضر (م٦).

٧- تقوم الوحدة المحلية باستدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو بعقود عرفية وتدعوهم إلى تكوين رابطة بينهم وانتخاب من يمثلهم.

وتعهد الوحدة المحلية إلى الرابطة استكمال المبنى على حساب المالك واستيفاء التكاليف خصما من أجرة المبنى.

ويجوز للرابطة المذكورة الاستفادة من القروض الميسرة المتاحة لدى الوحدة المحلية بضمان حق الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبنى (م٧).

١١٤- تأجير وحدات المبني بعد استكماله:

إذا كان المبنى يشتمل على وحدات غير مؤجرة، تولت الوحدة المحلية

المختصة تأجيره، وفقا للقواعد والأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص (م٧ من القرار الوزارى ١٠٧ لسنة ١٩٨٣).

ويكون للرابطة التى تولت استكمال المبنى اقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا.

وكانت المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ قبل إلغائها بالقرار الوزارى ١٩٨٣/١٠٧ هى التى تنظم تأجير وحدات المبنى غير المؤجرة بعد استكماله.

١١٥- حق الامتياز المقرر للرابطة التي قامت باستكمال البناء :

يكون للرابطة المشار إليها بالمادة السابعة من القرار الوزارى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣(والتى تتكون من مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو بعقود عرفية) والتى قامت باستكمال البناء للاستغلال حق امتياز بالنسبة للمبالغ المستحقة لها والتى أنفقت على البناء من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة (١١٤٨) من القانون المدنى.

وتنص المادة الأخيرة على أن «المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم فى تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو فى إعادة تشييدها أو فى ترميمها أو فى صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال فى قيمة العقار وقت بيعه. ويجب أن يقيد هذا الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد». وحق الامتياز بوجه عام، هو الحق الذى خوله القانون لبعض الدائنين لصفة ديونهم، وبمقتضاه يستوفون ديونهم بالتقدم على غيرهم إما من جميع أموال المدين من منقول وعقار- وهذه هى حقوق الامتياز العامة- وإما من منقول أو عقار معين- وهذه هى حقوق الامتياز الخاصة- وهو حق تابع يوجد لضمان الدين الذى هو تابع له وينقضى بانقضائه.

مادة (٩)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى، مع تعديل طفيف نشير إليه فى بند ١١٦ .

الشرح

١١٦- العمل بالأحكام السابقة في تقدير الأجرة والأحكام المقررة علي مخالفتها:

نصت المادة على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بقوانين الإيجارات السابقة، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها حتى لاتحدث أية مشاكل فى التطبيق بحجة إلغاء تلك القوانين وما قررته من تحديد الأجرة على النحو المبين فى كل منهما[١] .

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون.

وبناء على ذلك فإن الأحكام المحددة للأجرة الواردة بالفصل الثانى من الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقتصر سريانها على الأماكن التى يرخص باقامتها منذ العمل بهذا القانون، سواء أكانت تلك الأماكن مستحدثة ابتداء أم كانت مضافة إلى أماكن منشأة من قبل، أم من الأماكن التى أدخلت عليها تعديلات جوهرية تغير من طبيعتها ومن طريقة الانتفاع بها.

أما باقى أحكامه فتسرى على جميع الأماكن ولو كان الترخيص بها أو إنشاؤها سابقا على العمل به، وبناء على ذلك فإن الأحكام التى تصدر فى ظل هذا القانون فى منازعات ناشئة عن تطبيق القوانين السابقة تخضع لقواعد الطعن الواردة فى القانون الحالى.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مؤدى نص المادتين ٤٣، ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى رفعت الدعوى فى ظل العمل بأحكامه، أن المشرع وإن ألغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا أنه أبقى على أحكامه الخاصة بتحديد الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها. لما كان ذلك وكانت القواعد المحددة لطرق الطعن فى الأحكام لاتدخل ضمن قواعد تحديد الأجرة والآثار المترتبة على مخالفتها، وكانت نصوص القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد خلت من نص مماثل للمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتى تقضى بعدم جواز الطعن فى الأحكام الصادرة فى المنازعات الناشئة عن تطبيقه، فإن الأحكام التى تصدر فى ظل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى منازعات ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تخضع من حيث جواز الطعن فيها- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- للقواعد المنصوص عليها فى قانون المرافعات والتى تجعل مناط استئناف الأحكام الصادرة من

المحاكم الابتدائية هو تجاوز قيمة الدعوى للنصاب الانتهائى وقدره مائتان وخمسون جنيها...... الخ».

(طعن رقم ٦٨٠ لسنة ٤١ق- جلسة ١٩٧٩/٣/٢٣)

٢- «النص فى المادتين ٤٣، ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، يدل على أن المشرع وإن ألغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا أنه أبقى على أحكامه الخاصة بتحديد الأجرة والمقررة على مخالفتها. لما كان ذلك وكانت القواعد المحددة لطرق الطعن فى الأحكام لاتدخل ضمن قواعد تحديد الأجرة والآثار المترتبة على مخالفتها، وكانت نصوص القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد خلت من نص مماثل للمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ التى تقضى بعدم جواز الطعن فى الأحكام الصادرة فى المنازعات الناشئة عن تطبيقه، فإن الأحكام التى تصدر فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى منازعات ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تخضع من حيث جواز الطعن فيها- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- للقواعد العامة المنصوص عليها فى قانون المرافعات، والتى تجعل مناط استئناف الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية هو تجاوز قيمة الدعوى للنضاب الانتهائى لها وقدره مائتان وخمسون جنيها- وذلك قبل تعديل المادة ٤٧ من قانون المرافعات بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠ الذى رفع قيمة هذا النصاب إلى ما يجاوز الخمسمائة جنيه والمعمول به اعتبارا من ١٩٨٠/٤/٢٥ بعد صدور الحكم المستأنف».

(طعن رقم ٢٢٥ لسنة ٥٠ق- جلسة ١٩٨٥/٣/٢٨)

٣- «النص فى المادة التاسعة ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة لمخالفتها بالقوانين السابقة عليه

بالنسبة لنطاق سريان كل منها. عدم سريانه على القواعد المحددة لطرق الطعن فى الأحكام».

(طعن رقم ٧٢١ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/٣/٢٥- غير منشور)

والأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها والتى أبقى عليها النص هى:

١- فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين المواد (٤، ٥، ٥ مكررا (١)، ٥مكررا(٢)، ٥مكررا (٣)، ٥مكررا (٤)، ٥ مكررا (٥)، ٦، ٧، ١٤).

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بما يلي:

(أ)- «إذا كانت المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تقضى برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها، وكانت هذه المادة ضمن المواد التى نصت المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على استبقائها واستمرار العمل بأحكامها على الأجرة المحددة طبقا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكانت الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا على الأجرة القانونية يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو مندمجة فى دعوى تخفيض الأجرة، ويصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الايجارية وكانت نصوص أى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ خلوا مما يفيد الحيلولة دون إقامة تلك الدعوى إلا بعد تحديد الأجرة بحكم نهائى.... إلخ».

(طعن رقم ١١٥ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/١/٥)

(ب)- «تحديد أجرة الأماكن من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ومفاد المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تخضع لأحكامه

عين النزاع بطلان كل شرط مخالف لهذه القواعد ووجوب الحكم برد ما حصل زائدا عن الأجرة المستحقة قانونا ولازم ذلك عدم الاعتداد بأى شرط ينزل بموجبه المستأجر عن حقوقه التى فرضتها له هذه القوانين الاستثنائية ولاتلحقه الإجازة الصريحة أو الضمنية».

(طعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/١/٥)

ويخرج عن نطاق الأحكام المشار إليها والتى يعمل بالنصوص القديمة الصادرة فى شأنها، المبالغ التى يتقاضاها المؤجر وليس مبناها زيادة الأجرة على الأجرة القانونية كمقدم الإيجار وخلو الرجل.

(انظر بندى ٤٤١، ٤٤٢)

٢- القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الاعفاءات.

٣- القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن. ويترتب على الإبقاء على هذا القانون الإبقاء على قرارات التفسير التشريعى الصادرة من اللجنة العليا لتفسير القانون.

٤- القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن.

٥- القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين: المواد (١٠، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٥).

١١٦- مكرر- *التعديل الوارد بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١*:

أبقت المادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها فى القوانين الواردة بها على نحو ماسلف.

والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نص على جزاء مخالفة الأحكام المحددة

للأجرة فى المادة ٦ منه التى جرت على أن «يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها.... الخ». وهذا الجزاء مبعثه أن قواعد تحديد الأجرة من النظام العام فيقع باطلا كل اتفاق على أجره تزيد على الأجرة القانونية ويتعين رد الأجرة الزائدة، ومن ثم فإن ما أتت به المادة لايعدو إلا أن يكون تقنينا لما تقضى به القواعد العامة ولم تأت القوانين الأخرى المذكورة بالمادة بنص مماثل لهذا النص، واقتصر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (وحذا حذوه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)، على بيان طريقة رد الفرق فى الأجرة عند تحديدها بمعرفة لجنة التقدير بالزيادة أو النقصان عما هو منصوص عليه فى العقد[١]. وإزاء خلو القانونين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ورقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من نص مقابل للمادة سالفة الذكر، فإنه يعمل بالقواعد العامة التى أشرنا إليها فيما تقدم، وهى التى استمدت منها هذه المادة.

ولما صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نص فى المادة ٢٥ [٢]منه على أن «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر.

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض.

---

(١) وبالنسبة للقرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، فقد صدر فى هذا الشأن القرار التفسيرى رقم ٢ لسنة ١٩٦٤ وقرار التفسير التشريعى رقم ٥ لسنة ١٩٦٥، ورقم ٦ لسنة ١٩٦٥ .

(٢) واردة فى سادساً فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

وفى جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردها إلى من أداها. كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة.

ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات».

والمقصود بالشرط أو التعاقد الذى يتم بالمخالفة لأحكام القوانين السابقة المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر هى النصوص المحددة للأجرة فى القوانين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وبإمعان النظر فى هذا الجزاء نجده لايعدو أن يكون تطبيقا أو تقنينا للقواعد العامة فى البطلان المطلق والتى عمل بها دون نص على نحو ما سلف، ولم يضف النص جديدا لهذه القواعد سوى مانصت عليه الفقرة الثالثة من إلزام كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة. وبالترتيب على ما تقدم فإن التعديل الذى طرأ على المادة ينحصر فيما تقدم. (أنظر أيضا بند ٤٦٢).

الفصل الثانى

فى تقدير وتحديد الأجرة

مادة (١٠)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يجب على من يرغب فى إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للإنفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن فى قراراتها وفقا للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الإسكان والتعمير.

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

– لم ينص القانون على عدم سريان المادة على المبانى التى تخضع له فى تقدير أجرتها، وإنما أصبحت المادة من الناحية العملية غير سارية عليها. وأتى القانون بالمادة ١٢ وهى مرتبطة بهذه المادة لتعلقها بالترخيص.

مادة (١٦)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[(١)]

فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما تلغى المادة ٢١ من القانون.

الشرح

أولاً: أحكام المادة ١٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

١١٧- *البيانات والمستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص:*

يجب أن يقدم طالب البناء مع طلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بمساحة الأرض التى يرغب فى إقامة البناء عليها وبمقدار ما يزمع أن يستغله منها بالبناء ومواصفاته، وما يخصص منها لمنفعة البناء، وتقديره لتكاليف البناء حسب المواصفات المقدمة منه ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته، وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من وحدات المبنى.

وتدون هذه البيانات المنصوص عليها فى المادة ٦٩ من القانون على النموذج المرفق باللائحة التنفيذية للقانون (م١٤ من اللائحة)

وهذه البيانات تعد متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له.

---

(١) واردة فى رابعاً: فى شأن العمل على توفير المساكن.

١١٨- حكمة اشتراط تقديم البيانات والمستندات الواردة بالمادة:

اشترطت المادة تقديم البيانات والمستندات المشار إليها، حتى يمكن للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تقدير أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته تقديرا مبدئيا من واقع هذه البيانات والمستندات، ليتعاقد المؤجر والمستأجر على هذه الأجرة عند بدء التأجير منعا من استغلال بعض الملاك للمستأجرين بالمغالاة فى تحديد الأجرة الاتفاقية عند بدء التأجير، وحتى تكون الأجرة الاتفاقية مقاربة من الأجرة القانونية التى تحددها اللجان فيما بعد، فيضحى الفرق بين الأجرتين فى حدود مقبولة يسهل على المستأجرين سداده إذا كان بالزيادة، ولايصعب على المؤجرين رده إذا كان بالنقص وقد نظم القانون كيفية الوفاء بهذه الفروق على النحو الذى سيرد فى موضعه من الكتاب.

١١٩- أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة:

أوجب النص على طالب الترخيص بالبناء أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من وحدات المبنى وأن يرفق بالطلب ما يدل على أداء هذا المبلغ ويحسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلته للإنفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإيجارات والطعن فى قراراتها وفقا للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الإسكان.

وكان مشروع الحكومة لهذا النص يعهد إلى المحافظ بإصدار قرار بنظام الإنفاق، إلا أن لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عدلت النص بجعل هذا الاختصاص مقصورا على وزير الإسكان توحيدا لقواعد الإنفاق من هذه المبالغ وتحقيقا للعدالة فى توزيعها بين لجان الإيجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون على قراراتها، وألمعت إلى أن إنفاق

هذه المبالغ يكون فى إطار النظم المالية المقررة دون إخلال بالرقابة المادية السارية على عمليات صرف الأموال العامة.

وهذه الرسوم تستحق حتى بالنسبة للمبانى التى تقام بدون ترخيص ويجوز تحصيلها بطريق الحجز الإدارى(١).

وقد صدر قرار وزير الإسكان رقم ٨٦ لسنة ١٩٧٨ بنظام الإنفاق من حصيلة المبالغ المشار إليها(١).

١٢٠- وضع المادة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

وإن كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم ينص على عدم سريان هذه المادة على المبانى التى تخضع له فى تقدير أجرتها، إلا أنها من الناحية العملية غير سارية عليها، فالبيانات والمستندات التى تطلبتها المادة كما أوضحنا فى بند (١١٨) تستهدف تمكين الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم من تقدير أجرة المبنى تقديرا مبدئيا وتوزيعها على وحداته، وقد أصبحت الأجرة فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اتفاقية بين المؤجر والمستأجر طبقا لأسس معينة كما أن المؤجر هو الذى يحدد الأجرة المبدئية فى حالة إبرام عقد الإيجار قبل إتمام البناء- كما سيرد تفصيلا فى موضعه- ومن ثم فلا شأن للجهة الإدارية المشار إليها بتحديد الأجرة المبدئية للعقار وتوزيعها على وحداته فى ظل القانون الجديد، ويصبح اشتراط إثبات البيانات وإرفاق المستندات سالفة الذكر عديم الجدوى من الناحية العملية.

---

(١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عن مشروع القانون.

(٢) فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والإدارة المحلية بتاريخ ١٩٧٠/١١/١٩ (ملف ٤٥/٢٢/٣٨).

(٣) الوقائع المصرية فى ١٩٨٧/١٠/٨ العدد ٢٣٠.

ثانيا: أحكام المادة ١٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

١٢١- إلغاء بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالنسبة للمباني من غير المستوى الفاخر:

نصت المادة على إلغـاء بعض أحكام القـانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالنسبة للمبانى من غير المستوى الفاخر والأحكام الملغاة هى:

(أ) شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمـال البناء قبل الحصول على الترخيص بالمبانى. وهذا الشرط منصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

(ب) باقى أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه. وقد وردت أحكام هذا الباب فى المواد من ١-٣ ونورد نصوص هذه المواد فيما يلى:

المادة الأولى:

فيمـا هذا المبانى التى تقيمـهـا الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص.

وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الإسكان

المختلفة، وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة.

المادة الثانية:

تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة شرطا لمنح تراخيص البناء طبقا لأحكام هذا القانون ولايجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة.

المادة الثالثة:

تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها، فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع فى التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر فى تجديد الموافقة لمدة مماثلة.

ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة، مع التجاوز بما لايزيد على عشرة فى المائة من هذه التكاليف. وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة فى المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها.

ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان أسباب قرارها إن كان بالرفض.

(جـ) المادة ٢١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، وهى التى تنص على عقوبة مخالفة أحكام الفقرتين الأولى والثالثة من المادة (١)، وعقوبة مخالفة الفقرة الأولى من المادة (٣).

وهذا الإلغاء يسرى على كافة المبانى من غير المستوى الفاخر، سواء أكانت سكنيه أم غير سكنية. والتى يرخص فى إنشائها من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدا إلغاء المادة ٢١ فإنه يشمل كافة مستويات المبانى.

والغرض من هذا الإلغاء تبسيط إجراءات صرف تراخيص المبانى لتشجيع أصحاب رءوس الأموال على الإسهام فى حركة البناء.

مادة (١١)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب.

ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

– لم ينص القانون على عدم سريان المادة على المبانى التى تخضع له فى تقدير أجرتها وإنما أصبحت هذه المادة ملغاة ضمنا بالنسبة لهذه المبانى فقط بالمادة ٤ من القانون.

الشرح

١٢٢- التقدير المبدئي للقيمة الإيجارية:

التقدير الذى يصدر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم هو تقدير مبدئى أو أولى، يلتزم به المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تقدير الأجرة بمعرفة اللجان المنصوص عليها فى المادة ١٢ ، فلا يجوز للمؤجر التأجير بأجرة تزيد على الأجرة الواردة بالتقدير المبدئى، ويتم التقدير المبدئى وفقا للقررات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات مواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية تنفيذا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وقد

أصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه بالقرار رقم ٢٣٧لسنة ١٩٧٧ وتضمنت تحديد مستويات الاسكان بأربعة مستويات هى: المستوى الاقتصادى- المستوى المتوسط- المستوى فوق المتوسط- المستوى الفاخر. وهذه الأجرة المؤقتة لاتتقيد بها لجان تقدير الأجرة. بل لها كامل الحرية فى تقدير الأجرة وفقا للقواعد الخاصة بذلك، وقد تزيد هذه الأجرة أو تقل عن الأجرة المبدئية[1].

---

(١)وفى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كانت الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم التى تصدر ترخيص البناء تراعى عند تحديد الأجرة المبدئية التكاليف الإجمالية المصرح بها للبناء طبقا لفئات الأسعار الواردة بموافقة وزير الإسكان الصادرة بتاريخ ١٩٦٩/١٢/٣١ على توصيات اللجنة الاستشارية للإسكان والتعمير، كما كانت لجان تحديد الأجرة تستهدى بها أيضا، وقد حددت فئات الأسعار كالآتى:

الإسكان الاقتصادى: تتراوح تكاليفه بين ٨ جنيها و١٢ جنيها للمتر المربع.

الإسكان المتوسط: تتراوح تكاليفه بين ١٢ جنيها و١٥ جنيها للمتر المربع.

الإسكان فوق المتوسط: تتراوح تكاليفه بين ١٥ جنيها و١٧ جنيها للمتر المربع.

وعلى أن تحسب مسطحات الفراندات والبلكونات المغطاة بما لايزيد مجموع مسطحاتها على ١٠ ٪ من مسطح المبانى المقفلة كفئة تكاليف المتر المسطح المشار إليها، ومازاد على ذلك من مسطحات للفراندات فتحسب تكاليفها بنصف فئة المبانى.

وبعد ذلك صدر القررا الوزارى رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ بتاريخ ١٩٧٠/١٢/٢٠ ورفع هذه الأسعار فأصبحت كالآتى:

الإسكان الاقتصادى: تتراوح تكاليفه بين ٨ جنيها و١٢ جنيها للمتر المربع.

الإسكان المتوسط: تتراوح تكاليفه بين ١٢ جنيها و١٦ جنيها للمتر المربع.

الإسكان فوق المتوسط: تتراوح تكاليفه بين ١٦ جنيها و٢٠ جنيها للمتر المربع.

=

١٢٣- إلغاء المادة ضمنا بالنسبة للمباني التي تخضع في تقدير اجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بالمادة ٤ من القانون الاخير:

أصبحت الأجرة وفقا للمادة ٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تحدد بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر وفق الضوابط التى وضعها القانون وحتى لو أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء فإنه يمكن تحديد الأجرة فيه بصفة مبدئية بمعرفة المالك ومن ثم فلم يعد هناك محل لتحديد أجرة مبدئية بواسطة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ويكون نص المادة الرابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد ألغى ضمنا نص المادة ١١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للمبانى التى يرخص بإقامتها من تاريخ العمل بالقانون الأول.

= وأخيرا ألغى القرار المذكور باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (م٢٢).

والتحديدات السابقة كلها كانت إرشادية بحيث لاتلتزم لجان تحديد الأجرة إلا بالأسس التى نص عليها قانون إيجار الأماكن (العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٧٦- وفى هذا المعنى فتوى إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والإدارة المحلية فى ١٩٧٠/١١/٧ ملف ٤٦/٢٢/٣٨) كما أن الأسعار التى حددها القرار الوزارى رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ لاتدخل فيها تكاليف الأساسات ولا المرافق الخارجية أو الأسوار أو المداخل أو التكسيات أو دروة السطح أو تبليطه أو خزانات المياه أو المصاعد أو التأمينات الاجتماعية، وقد أفرد نموذج تحديد الأجرة باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بندا مستقلا لهذه التكاليف، وقد قضت محكمة النقض بوجوب تقدير قيمة المبانى على أساس التكلفة الفعلية مهما بلغت وفقا لسعر السوق وقت إتمام البناء ولو جاوزت الفئات المحددة بالقرار الوزارى سالف الذكر (طعن رقم ١٣٣٢ لسنة ٤٨ق- جلسة ١٩٨٨٣/١٢/١٥ (غير منشور)- طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٩ق- جلسة ١٩٨٤/٣/١٩).

مادة (١٢)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس الشعبى المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين، وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين، ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس.

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة.

ويصدر وزير الإسكان والتعمير قرارا بالقواعد والإجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة إخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- ألغت المادة (٤) منه ضمنا شق المادة المتعلق باختصاص اللجان ابتداء بتحديد الأجرة، فيما يختص بالمبانى التى تخضع فى تقدير أجرتها لهذا القانون، أما باقى المادة فيظل ساريا كما أورد المادتين (١/٤، ٥) وهما خاصتان بكيفية تحديد الأجرة فى المبانى المشار إليها. ويلاحظ أن الأحكام الخاصة بتشكيل اللجان مازالت سارية فى ظل القانون الجديد، فهذه اللجان يلجأ إليها المستأجر لتحديد الأجرة إذا لم يقبل الأجرة التى حددها المالك كما سيلى. ولذلك فلن نعرض لهذه الأحكام على استقلال عند شرح المادتين (٤، ٥) من القانون الجديد.

مادة (٤)

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس.

فإذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء، وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية كان على مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إتمام البناء، وبشرط ألا تجاوز الأجرة المبدئية بمقدار الخمس.

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة، وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار، بحسب الأحوال.

مادة (٥)

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

إذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها فى هذا القانون.

ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع

فى دائرتها المكان المؤجر، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها.

ولاتسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

الشــــرح

اولا: احكام المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

١٢٤- اختصاص اللجان المشكلة وفقا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتقدير أجرة الأماكن المرخص في إقامتها قبل العمل به:

نصت المادة على أن لجان تقدير الأجرة «المشكلة طبقا لأحكام هذا القانون»، «تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته... الخ». ولم تبين ما إذا كانت هذه اللجان تختص بتحديد أجرة الأماكن التى رخص بإنشائها قبل العمل بالقانون، سواء أكانت الطلبات الخاصة بها قد عرضت على اللجان المشكلة وفقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أم لم تعرض عليها، كما فعل القانون الأخير بنصه فى المادة ٤١ منه على أن: «تستمر لجان تقدير القيمة الإيجارية بتشكيلها المنصوص عليه فى المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣، فى أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون... الخ» إذ أفاد هذا النص بمفهوم المخالفة أن الحالات التى لم تعرض على اللجان القديمة حتى بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تختص بها اللجان المشكلة وفق القانون الأخير.

وعندنا أنه يتعين الرجوع فى هذا الصدد إلى المبادىء العامة فى سريان

قوانين المرافعات من حيث الزمان، وفى هذا تنص المادة الأولى من قانون المرافعات على أن تسرى قوانين المرافعات على ما لم يكن فصل فيه من الدعاوى أو ما لم يكن تم من الاجراءات قبل تاريخ العمل بها، ويستثنى من ذلك القوانين المعدلة للاختصاص متى كان تاريخ العمل بها بعد إقفال باب المرافعة فى الدعوى... الخ- وعلى ذلك فإن تحديد أجرة الأماكن المرخص بإقامتها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ١٩٧٧/٩/٩ والتى لم يتم تحديد أجرتها تختص بها اللجان المشكلة وفقا لهذا القانون، فإذا لم تكن طلبات تقدير أجرة هذه الأماكن قد قدمت بعد إلى اللجان القديمة فإنها تقدم مباشرة إلى اللجان الجديدة، أما إذا كانت هذه الطلبات معروضة على اللجان القديمة، فإنه يتعين إحالتها إلى اللجان الجديدة مالم يكن أقفل فيها باب المرافعة قبل ذلك.

ولايقدح فى هذا النظر أن المادة نصت فى فقرتها الأولى على أن اللجان التى أنشئت بمقتضاها تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لأن هذا النص لم يرد فى صيغة القصر أو الحصر(١).

١٢٥- تشكيل لجان تقدير الأجرة:

نشكل لجان تقدير الأجرة على النحو التالى:

١ - اثنان من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين، ذلك لأن طبيعة التقدير تتفق مع هذين التخصصين، أما إذا كان بالمبنى مصاعد أو أجهزة تكييف أو تبريد أو آلات رافعة للمياه، فيمكن لصاحب المصلحة تقديم المستندات الدالة على قيمة هذه الأجهزة وأثمانها أو

---

(١) من هذا الرأى مرقس جـ ص ٦٤٢ ومابعدها. والملاحظ أن نص المادة ٤١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه بالمتن يعد استثناء من حكم المادة الأولى من قانون المرافعات.

تقديم شـهادات بقيمتها مـن ذوى التخصصات الفنيـة أو ذوى الخبرة الخاصة[١].

ويجب أن يكون المهندسان من جهتين مختلفتين، ضمانا للحيدة ودرءا للشبهات[٢]، فلا يسهل اتفاقهما على نحو معين فى التقدير وينتفى تأثر أحدثهما أو المرءوس منهما بما يقرره الآخر.

ويعتبر جميع المهندسين الذين يباشرون العمل الحر من جهة واحدة، فيجوز اختيار واحد منهم على أن يكون المهندس الآخر من جهة أخرى[٣].

٢- أحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية، والحكمة من وجوده فى اللجنة أن الأجرة التى تقدرها اللجنة يضاف إليها مايخص الوحدة المؤجرة من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية التى تقرر على هذه الوحدة مما يقتضى وجود أحد المختصين بربط أو تحصيل هذه الضرائب.

٣- عضوان يختارهما المجلس الشعبى المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك أى من ملاك العقارات المبنية حتى يتحقق تفهمه لما تختص به اللجنة، ولايقدح فى تعيينه أن يكون صاحب مهنة أو وظيفة، والآخر من مستأجرى العقارات المبنية.

وتعتبر اللجان على هذا النحو مكونة من عناصر فنية وضريبية وشعبية.

وتكون رياسة اللجنة للأقدم من المهندسين، وفى حالة غيابه تكون الرياسة

---

(١) الدكتور أحمد أبو الوفا التعليق على النصوص الإجرائية فى قانون إيجار الأماكن ص ١٣٨ ومابعدها.

(٢) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عن مشروع القانون.

(٣) مرقس جـ١ ص ٦٤٠.

للمهندس الآخر، ذلك أن إرادة المشرع أفصحت عن أنه جعل الرياسة دائما للعضو المهندس.

ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين. وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى فيه الرئيس.

وقد أحالت المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦ إلى التشكيل المنصوص عليه فى المادة (١٢).

١٢٦- ندب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الادارية والكتابية باللجان:

يجب أن يتضمن قرار المحافظ المختص بتشكيل اللجان، ندب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الإدارية والكتابية فيها (م١٦ من اللائحة التنفيذية- م١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦).

١٢٧- جزاء مخالفة قواعد تشكيل اللجان:

يعتبر تشكيل اللجان متعلقا بالنظام العام، فإذا تخلف أى شرط من شروط تشكيلها، كان التشكيل باطلا، وينبنى عليه بطلان القرارات الصادرة من اللجنة[1].

أما إذا صدر قرار اللجنة من عضوين أو عضو واحد فحسب فإنه يكون معدوما.

١٢٨- حلف أعضاء اللجان اليمين:

يتعين على أعضاء اللجان قبل مباشرة عملهم أن يحلفوا يمينا أمام المحافظ المختص بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة فإذا لم يؤدوا جميعا أو

(١) مرقس جـ١ ص ٦٤١- العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٩٢.

بعضهم اليمين، فإن القرارات التى تصدر من اللجنة تضحى باطلة ولا أثر لها[١].

١٢٩- مكان وموعد انعقاد اللجان:

يعين قرار المحافظ الصادر بتشكيل اللجان مقار اللجان ومواعيد انعقادها على أن تنعقد اللجنة مرة على الأقل أسبوعيا.

(م١٦ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩- م١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦).

١٣٠- إجراءات اللجنة:

١- تتولى اللجنة تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس التى نص عليها القانون وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ماتم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المبانى بالنسبة للمبانى الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومراجعة ماتم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها ترخيص المبانى بالنسبة للمبانى الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون الجديد (م٢/١٦ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩، م ٢/٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦).

ويجب أن تتم هذه المعاينة فى حضور أعضاء اللجنة أو الأعضاء الواجب حضورهم لصحة انعقادها، وإلا كانت المعاينة باطلة، ولايجوز بناء تقدير الأجرة على أساسها، فاللائحة لم تخول اللجنة ندب أحد أعضائها أو بعضهم للقيام بهذا الاجراء.

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٣٩- مرقس جـ١ ص ٦٤١.

وإذا رأت اللجنة أن المستندات المقدمة من المالك غير كافية لأداء مهمتها، جاز لها تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لأداء هذه المهمة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويجب على المالك موافاتها بالمستندات المطلوبة خلال أسبوعين من تاريخ إبلاغه، ويجوز للجنة مد هذه المهلة إذا قدم المالك عذرا مقبولا، ويكون لها بعد انقضاء هذه المدد أن تستمر فى عملية التحديد (م١٦/٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩، م ٣/١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨١/١٣٦).

٢- إذا ثبت للجنة أن المالك لم يستكمل الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص، حددت له مدة لاستكمالها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويجوز لها مد هذه المدة إذا قدم المالك عذرا مقبولا، فإذا انقضت هذه المدد دون أن يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة إجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية وعلى اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة على هذا الأساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ إجراء هذه المعاينة (م١/١٧من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩- م١٦ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦)[1]. فإذا فرض أن اللجنة قامت بتحديد الأجرة بحسب التكاليف الفعلية، ثم قام المالك باستكمال الأعمال الناقصة والتشطيبات اللازمة بعد هذا التحديد لم يكن أمامه سوى الطعن فى قرار اللجنة فى الميعاد أمام المحكمة الابتدائية المختصة حتى ولو كان عدم استكماله لهذه الأعمال ناشئا عن قوة قاهرة، لأن قرار اللجنة نافذ منذ صدوره ولاسبيل لإلغائه بغير حكم من المحكمة الابتدائية المختصة.

---

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٩٣.

قرار اللجنة:

أولا: بيانات القرار:

١٣١- بيانات عامة:

هناك بيانات عامة يجب أن يتضمنها قرار اللجنة كالشأن فى الأحكام مثل اسم اللجنة التى أصدرت القرار، وتاريخ الجلسة، وأسماء الملاك والمستأجرين، والمقرر أن الأحكام تعد باطلة إذا خلت من بعض هذه البيانات كالبيانين الأخيرين (م١٧٨ مرافعات)، أما بالنسبة للجان الإدارية ذات الاختصاص القضائى فلا يترتب البطلان على خلو القرار من هذه البيانات مالم ينص المشرع على خلاف ذلك، الأمر الذى لم ينص عليه المشرع بالنسبة للجان تحديد الأجرة[1]، ومن ثم فإن خلو القرار من هذه البيانات لايترتب عليه البطلان.

١٣٢- بيانات خاصة:

١- يجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحسابية التى استندت عليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى تم على أساسها تحديدها للأجرة (م٢/١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩، م ٢/١٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦). وهذا يقتضى من اللجنة بيان الوصف الهندسى للمبنى، ببيان مساحة الأرض، والجزء المبنى عليها، وعدد حجرات كل شقة وما بها من حمامات ومطابخ وصالات، وما إذا كانت الحمامات ملونة أو بيضاء وما بها من أدوات صحية ونوع أرضيات الصالة والحجرات.... الخ، ونوع طلاء الحوائط وأسلاك الكهرباء وما إذا كانت مدفونة فى الحوائط

---

(١) أحمد أبو الوفا نظرية الأحكام فى قانون المرافعات الطبعة الثالثة ١٩٧٧ ص ١٢٥، ص ٣٤٦.

أو غير مدفونة، وما إذا كانت مغطاة أو غير مغطاة.... الخ، ونوع درجات السلم، وما إذا يوجد سلم للخدم أو لايوجد ونوعه، ونوع أرضية مدخل المنزل، وما تعلق بالمصعد وكفاءته ونوعه، وما تعلق بماكينة رفع المياه وخزان المياه.

كما يقتضى ذلك من اللجنة بيان ما قدرته ثمنا للأرض وللأساسات وللمدخل(١).

٢- يجب أن يتضمن قرار اللجنة توزيع الأجرة على وحدات المبنى ، وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى ويراعى فى تحديد نسبة استفادة كل وحدة سكنية من مجموع مرافق المبنى مدى الارتفاع المسموح به للبناء طبقا للقوانين واللوائح المنظمة لذلك(أنظر فى التفصيل شرح المادة ١٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧- وأنظر المادة ٢/١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه، والمادة ٢/١٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

٣- يجب أن يتضمن قرار اللجنة مايخص كل وحدة من وحدات المبنى من الضرائب العقارية والرسوم طبقا للقانون، وقد ورد النص على ذلك بالمادة ٢/١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ولم يرد النص على ذلك بالمادة ٢/١٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة لها، كما لم يرد تحديد الضرائب العقارية والرسوم ضمن بيانات نموذج إخطار المستأجر بتحديد القيمة الإيجارية للوحدة السكنية المؤجرة له (نموذج رقم ١) ونموذج قرار لجنة تحديد الأجرة (نموذج رقم ٢) المرافقين للائحة الأخيرة، ويعزى ذلك إلى أن المبانى المخصصة لأغراض السكنى- عدا المستوى الفاخر-

---

(١) أحمد أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية طبعة ١٩٨٢ ص ٤١ ومابعدها.

وهى التى تخضع لتحديد الأجرة معفاة من جمع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٨٢ (م١١من القانون ١٩٨١/١٣٦).

ومن ثم فإنه ينتفى المبرر لتقدير ثمة ضرائب فى قرار لجنة تحديد الأجرة.

١٣٣- شكل القرار:

يحرر قرار اللجنة بتحديد الأجرة على النموذج المرافق للائحة التنفيذية (م٢٠/١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩، م ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١)، ويجب أن يوقع على القرار من رئيس اللجنة والكاتب، ويبطل القرار إذا خلا من توقيع الرئيس، أما خلوه من توقيع الكاتب فلا يترتب عليه البطلان[1].

١٣٤- إعلان قرارات اللجان:

تبلغ سكرتارية اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره إلى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال إقامتهم لديها، وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وتلصق صورة من هذه القرارات لمدة ثلاثين يوما فى لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة (م٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، م ١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

وبالنسبة للمبانى الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، يبلغ رئيس اللجنة إلى الجهة القائمة على ربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية صورة من قراراتها بتحديد الأجرة (م٢٠/٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

١٣٥- الاطلاع علي قرارات اللجان:

لكل ذى مصلحة الاطلاع فى مقر اللجنة على قرارها وعناصر التقدير

---

(١) نقض: طعن رقم ١٣٣ لسنة ٣١ق- جلسة ١٩٦٧/٣/١ (صادر فى خصوص لجنة الطعن الضريبى).

التى قام عليها ويجوز لسكرتارية اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المستحق (م٢٠/٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ ، م٢/١٩ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦).

١٣٦- سجل القيد:

ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيد به المبانى الخاضعة لتحديد الأجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو إضافات فى المشتملات أو الأجرة، كما يثبت فى هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الأجرة وتوزيعها على الوحدات والأحكام النهائية الصادرة فى الطعن على قراراتها إن وجدت (م٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٩٧/٤٩ ، م٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦).

١٣٧- طبيعة اللجنة والقرارات الصادرة منها:

لجنة تحديد الأجرة تقوم بالفصل فى منازعة الخصوم بتقدير أجرة المبانى الخاضعة لأحكام قانون إيجار الأماكن وتوزيعها على وحداتها وذلك فى مواجهتهم، وبالتالى فهى لجنة إدارية ذات اختصاص قضائى وإنما ليست هيئة قضائية[1].

وفى هذا قضت النقض بأن:

١ - «ذلك أنه لما كان لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها فى المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وإن كانت بتشكيلها المنصوص عليها فيها هيئة إدارية، إلا أنها وقد أعطاها القانون ولاية القضاء للفصل فى خصومة بين

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية طبعة ١٩٨٢ ص ١٤٣- العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٩٢.

المؤجرين والمستأجرين، فإن قراراتها تكون فيها صفة الأحكام، ويتبع فى شأنها ما يوجب المشرع اتباعه فى قانون المرافعات بشأن بدء سريان ميعاد الطعن فيها....الخ».

(طعن رقم ١٣٢٣ لسنة ٤٨ق - جلسة ١٩٧٩/٥/٢٣)

٢- «النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على أن لجان التقدير هى اللجان المنصوص عليها فى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء ولم ينص القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على تبعية هذه اللجان لجهة معينة، والمستفاد من نصوص القانونين سالفى الذكر أنها هيئات إدارية تباشر اختصاصها بالفصل فى خصومة بين الملاك والمستأجرين وهى تحديد القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة».

(طعن رقم ٢٨٤ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٤/٥)

٣- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها فى المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وإن كانت بتشكيلها المنصوص عليه فيها هيئة إدارية، إلا أنها أعطاها القانون ولاية القضاء للفصل فى خصومة بين المؤجرين والمستأجرين، فإن قراراتها تكون لها صفة الأحكام ويتبع فى شأنها ما يوجب المشرع اتباعه فى قانون المرافعات بشأن ميعاد سريان الطعن فيها....الخ».

(طعن رقم ٧٥٥ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٦)

٤- «مؤدى نص المادتين ٨، ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى

شأن إيجار الزماكن- المنطبق على واقعة الدعوى- أن المشرع قد أناط باللجنة المختصة بتحديد الأجرة دون غيرها مهمة تقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وذلك وفقا للأسس التى تضمنتها المادة العاشرة منه باعتبارها هيئة إدارية تباشر اختصاصات أصلية فى التقدير ابتداء» .

(طعن رقم ٢٠٧٥ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧)

كما قضت المحكمة الدستورية العليا بأن:

«وحيث أن المنازعة بصدد تحديد الأجرة هى خصومة مدنية بحسب طبيعتها وأصلها، ولا يفقدها هذا الطابع الموضوعى ما يلابسها من عنصر إدارى شكلى هو صدور قرار تحديد الأجرة فى أول الأمر من لجنة إدارية لأن من شأن الرأى الفاصل فى هذه الخصومة أن تتحدد به المراكز المالية والحقوق المتبادلة بين أطرافها وهو اختصاص مدنى بحت .... الخ» .

(القضية رقم ٢٥ لسنة ١ق «تنازع» (السنة ٩ق ع)- جلسة ١٩٨٢/١/٢)

وهذه الطبيعة هى التى أدت إلى نص المشرع فى المادة الخامسة من القانون ١٩٧٧/٤٩ على اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون، حتى يخرج الطعن فى قرارات هذه اللجان من اختصاص القضاء الإدارى.

وبالترتيب على ذلك إذا قررت اللجنة بعدم اختصاصها بنظر طلب مقدم إليها لأنه لايدخل فى المسائل التى أناطها بها القانون، فلا يجوز لها أن تأمر بإحالة الطلب إلى الجهة القضائية المختصة عملا بالمادة ١١٠ مرافعات[١].

(١) وراجع أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٣ إذ يرى أن اللجنة لاتملك حتى التقرير بعدم اختصاصها بنظر طلب مقدم إليها فى غير ما يخصها القانون بالبت فيه.

١٣٨- التزام اللجان بالضمانات الأساسية في التقاضي:

يترتب على اعتبار لجنة تقدير الأجرة لجنة إدارية ذات اختصاص قضائى وليست هيئة قضائية، أنه يجب عليها اتباع المبادىء الأساسية فى التقاضى، فعليها أن تستلهم القواعد الكلية فى تحقيق ضمانات التقاضى وتوفير الاطمئنان لذوى الشأن والمحافظة على مظهر الحيدة الذى يجب أن تتحلى به سائر المراحل[١].

وفي هذه قضت محكمة النقض فى الطعن رقم ٢٧٩ لسنة ٣٦ق في ٩ يناير سنة ١٩٧٤ بأن:

«إنه وإن كانت لجنة الطعن المنصوص عليها فى المادة ٥٠ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ المعدلة بالقانون رقم ٢٥٣ لسنة ١٩٥٣ هيئة إدارية، إلا أنها وقد أعطاها القانون ولاية القضاء للفصل فى خصومة بين الممول ومصلحة الضرائب فقد وجب عليها وهى بهذه الصفة أن ترتبط بالأصول الهامة والمبادىء العامة للتقاضى..... الخ».

وبالبناء على ذلك فإنه يجب على اللجان مراعاة مايأتى:

١ – أن تتخذ الاجراءات الواجبة الاتباع أمامها فى مواجهة الخصوم، كى يتمكن كل خصم من الدفاع عن مصالحه، ويجب أن يمكن الخصم من الاطلاع على الأوراق التى يقدمها الخصم الآخر.

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٣٩ وما بعدها، الأستاذ فهمى محمود الخولى شرح قواعد إيجار الأراضى الزراعية وأحكام التقاضى فيها الطبعة الأولى سنة ١٩٦٧ ص ٣٨٩– محكمة القضاء الادارى فى ٣١ يناير ١٩٥٦ السنة العاشرة ص ١٨٠، ٢٨ مارس سنة ١٩٥٦ ص ٢٦٧، ١٦ نوفمبر سنة ١٩٥٠ السنة الخامسة ص ١٥٤– حكم المحكمة الإدارية العليا فى ٢٤ مارس ١٩٥٦ السنة الأولى ص ٦١٢.

٢- ألا يكون أحد أعضائها مرتبطا بأحد طرفى النزاع برابطة قرابة أو مصاهرة إلى الدرجة الرابعة، أو يكون له أو لزوجته خصومة قائمة مع أحد الخصوم أو مع زوجته مثلا.

٣- ألا يشترك عضو اللجنة فى نظر التظلم الموجه للقرار بوصفه العضو الاستشارى في المحكمة الابتدائية على ما تقرره المادة ١٨ من القانون حتى لايجلس من المتظلم مجلس الحكم وفى نفسه عقيدة سبق أن كونها وحتى يطمئن المتظلم إلى تجرده من الميل أو التأثر (م١٤٦ مرافعات).

١٣٩- تصحيح الأخطاء المادية بالقرار:

يجوز تصحيح ما يقع فى قرار اللجنة من أخطاء مادية بحتة، سواء أكان الخطأ فى أسماء الخصوم، أم فى تاريخ الجلسة، أم فى العمليات الحسابية، أم فى تحديد عناصر الأجرة التى يلتزم بها المؤجر أم فى تحديد عدد حجرات الشقة التى يستأجرها الشخص وذلك قياسا على أحكام التصحيح الخاصة بالأحكام الواردة فى المادة ١٩١ مرافعات. ويستوى أن يكون الخطأ المادى فى منطوق القرار أو فى جزء من القرار مكمل للمنطوق ويجب أن يكون الخطأ واضحا من بيانات القرار نفسه أو من مقارنة منطوقه ببياناته الأخرى أو محضر الجلسة(١). ويتم التصحيح بقرار تصدره اللجنة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم من غير مرافعة، ولو أصبح القرار نهائيا، ويجرى سكرتير اللجنة هذا التصحيح على القرار ويوقعه هو ورئيس اللجنة. ويجوز الطعن فى القرار الصادر بالتصحيح إذا تجاوزت اللجنة فيه حقها وذلك بنفس الطريق المرسوم للطعن في القرار محل التصحيح.

ويبدأ ميعاد الطعن فى القرار الصادر بالتصحيح من تاريخ صدوره أو من تاريخ إعلانه طبقا للقواعد العامة. أما القرار الذى يصدر برفض التصحيح فلا

---

(١) الدكتور فتحى والى الوسيط فى قانون القضاء المدنى سنة ١٩٨٠ ص٧٠٠.

يجوز الطعن فيه على استقلال، وإنما يجوز الطعن فيه مع القرار الذى رفض تصحيحه.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١ - «لئن كانت لجان تقدير الأجرة المشكلة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تباشر اختصاصا بالفصل فى خصومة بين الملاك والمستأجر فعليها أن تلتزم بالمبادىء الأساسية فى إجراءات التقاضى الواردة فى قانون المرافعات باعتباره القانون العام متى خلا قانون تشكيلها من تنظيم لتلك الاجراءات فيكون من حقها ولو من تلقاء نفسها تصحيح ما يقع فى قرارتها من أخطاء مادية إعمالا لصريح نص المادة ١/١٩١ من قانون المرافعات، إلا أن ذلك مشروط بألا تتجاوز هذا الحق وتعيد النظر فى قراراتها بعد صدورها لانتفاء ولايتها فى الفصل فى النزاع».

(طعن رقم ٩٥٣ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٨ -غير منشور)

٢- كما قضت محكمة النقض فى حكم حديث لها بأن لجنة تحديد الأجرة تستنفد ولايتها بصدور قرارها، ويبقى لها الحق فى تصحيح ما يقع فى قرارها من أخطاء مادية بحتة كتابية أو حسابية، بشرط عدم تجاوزها لمفهوم الخطأ المادى.

(طعن رقم ٨٥٠ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٢)

٣- كما قضت فى شأن لجنة الطعن الضريبى بأن:

«لجنة الطعن وقد خولها القانون ولاية القضاء للفصل فى خصومة بين الممول ومصلحة الضرائب، فمن حقها- وفقا لنص المادة ٣٦٤ من قانون المرافعات السابق- أن تصحح ما يقع فى منطوق قرارها من أخطاء مادية بحتة كتابية أو حسابية بقرار تصدره من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم، ولايغير من ذلك أن الربط صار نهائيا ذلك أن الضريبة- وعلى ما

جرى به قضاء هذه المحكمة- لاترتكن فى أساسها على رباط عقدى بين مصلحة الضرائب وبين الممول وإنما تحددها القوانين التى تفرضها، وليس فى هذه القوانين ولا فى القانون العام ما يحول دون تدارك الخطأ الذى يقع فيها....الخ».

(طعن رقم ١٦٧ لسنة ٣٦ق جلسة ١٩٧٣/١١/٢٨)

- والطعن على القرار يمنع من طلب تصحيحه بواسطة اللجنة ولو كان الطعن لم ينظر أمام محكمة الطعن[١]، لأنه يترتب على الطعن فى قرار اللجنة نقل موضوع النزاع برمته إلى المحكمة الابتدائية التى تنظر الطعن وإعادة طرحه عليها مع أسانيده القانونية وأدلته الواقعية، فتكون هذه المحكمة بما لها من ولاية فى فحص النزاع مختصة بتدارك ما يكون قد ورد فى القرار المطعون فيه من أخطاء مادية وأن تقضى على موجب الوجه الصحيح.

(نقض طعن رقم ٣٠٧ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٧٣/٤/٤)[٢]

١٤٠- تفسير *قرارات اللجان*:

للجنة تفسير ما يقع فى قرارها من غموض أو إبهام، إذا كان هذا الغموض أو الإبهام مؤثرا فى حقوق الخصوم أو التزاماتهم أى مؤثرا فى تنفيذه.

ويقتصر نطاق التفسير على ما يتعلق بتفسير القرار، فليس للخصوم أن يجادلوا فى المسائل القانونية التى بت فيها القرار المطلوب تفسيره أو التمسك بدفوع لاعلاقة لها بما فى القرار من غموض أو إبهام[٣].

ووفقا للمادة ١٩٢ مرافعات لايقبل طلب التفسير إلا إذا تعلق بتفسير

---

(١) قارن أبو الوفا فى التعليق على النصوص الاجرائية ص ١٤٥ ومابعدها.

(٢) صادر بخصوص لجنة الطعن الضريبى.

(٣) والى ص ٧٠٣.

«المنطوق» عنى أنه يجب ألا يؤخذ الأمر على نحو شكلى إذ المنطوق قد يوجد فى الوقائع أو الأسباب بحيث تكون هذه جزءا لايتجزا من المنطوق.

ويقدم طلب التفسير إلى اللجنة التى أصدرت القرار، ولايجب أن يقوم بالتفسير نفس أعضاء اللجنة الذين أصدروا هذا القرار، ويعتبر القرار الذى يصدر بالتفسير مكملا للقرار الذى فسره، ويخضع لنفس طرق الطعن التى يطعن بها فى القرار محل التفسير، ويبدأ ميعاد الطعن من تاريخ صدور القرار التفسيرى أو إعلانه وفقا للقواعد العامة فى الطعن[1].

وإذا طعن فى قرار اللجنة فإنه يتبع فى شأن تفسيره ماسبق ذكره بالنسبة لتصحيحه (راجع البند السابق).

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٧٧/١٢/٢١ في الطعن رقم ٦١٥ لسنة ٤٣ق- في خصوص لجان الفصل في المنازعات الزراعية التي كانت مشكلة وفقا للقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦- بأنه:

«إذا كانت لجان الفصل فى المنازعات الزراعية– قبل إلغائها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ تعد جهات إدارية ذات اختصاص قضائى. وكان لقراراتها حجية أمام المحاكم تبعا لأن القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ خولها ولاية القضاء للفصل فى خصومة قائمة بين المؤجرين والمستأجرين سواء على وجه انفرادى أو بالاشتراك مع المحاكم ذات الولاية العامة، فإنه يسرى على قراراتها ما يسرى على الأحكام بحيث يجوز للخصوم وفقا للمادة ١٩٢ من قانون المرافعات القائم– الذى قدم طلب التفسير فى ظله– أن يطلبوا إلى اللجنة التى أصدرت القرار تفسير ما وقع فى منطوقه من غموض وإبهام ومهما يكون من أمر فان التفسير لاينبغى أن يقصد به تعديل جوهر القرار الصادر أو يتخذ ذريعة لإصلاح خطأ أو تلافى نقص وقع فيه، ويختص بطلب التفسير اللجنة التى

---

(١٨) والى ص ٧٠٤.

أصدرت القرار سواء كانت اللجنة الابتدائية أو الاستئنافية إذ أن القرار التفسيرى يعتبر متمما من كل الوجوه للقرار الذى فسره وتسرى عليهما قواعد موحدة من حيث جواز الطعن».

١٤١- استنفاذ ولاية اللجنة بصدور قرارها بتحديد الأجرة:

إذا صدر قرار لجنة تحديد الأجرة بتحديد القيمة الإيجارية للمبنى كله أو لوحدة معينة، فإنها تستنفذ ولايتها بصدور هذا القرار، ولايجوز لها معاودة تقديرها ثانية.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«تحديد أجرة الأماكن طبقا للقوانين المحددة لها هى من مسائل النظام العام ولايجوز الاتفاق على ما يخالفها، وكان الثابت من تقرير الخبير المقدم لمحكمة الدرجة الأولى، أن الدور الأرضى من عقار النزاع قد تم إنشاؤه وتم تأجير الشقتين الكائنتين به فى شهرى أكتوبر وديسمبر ١٩٦٦ وكان النص فى الفقرة الأولى من المادة الرابعة من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٣ على أن تختص لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها فى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بتحديد إيجار المبانى الخاضعة لهذا القانون وتوزيعه على الوحدات فإن المشرع يكون قد ناط باللجان المشكلة طبقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تحديد أجور الأماكن الخاضعة لهذا القانون، ويتضمن قرار اللجنة بيان تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق العامة والمبانى وعناصر التكلفة الأخرى التى تم على مقتضاها تحديد الأجرة وأنه متى أصدرت اللجنة قرارها استنفذت بذلك ولايتها ولايجوز لها بعد ذلك أن تعود لما تضمنه قرارها فى تقدير الأجرة لإجراء أى تعديل فيه، ويعتبر تقدير اللجنة نهائيا بالنسبة لمن قبله من ذوى

الشأن سواء بعدم الطعن فيه فى الميعاد القانونى أو بالنزول عن طعنه بعد الميعاد».

(طعن رقم ٧٢٧ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٥/٣٠- ذات المبدأ طعن رقم ٨٥٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٢- طعن رقم ٧٥٥ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٦)

١٤٢- إغفال اللجنة لجزء من التقدير:

إذا أغفلت اللجنة تقدير أجرة وحدة سكنية أو أكثر، جاز للمالك أو المستأجر التقدم بطلب آخر إلى اللجنة لتقدير ما أغفلت تقديره، وليس هناك ميعاد لتقديم هذا الطلب (م١٩٣ مرافعات)، إنما يتعين إعلان الطرف الآخر بهذا الطلب، ولايجوز الطعن فى قرار اللجنة على أساس إغفالها لبعض الطلبات[١].

ويجب أن يكون الإغفال كليا[٢]، فلا يتحقق الإغفال إذا قدرت اللجنة الجزء محل الطلب، ولو كان التقدير بصورة ضمنية.

ويجب أن يكون الإغفال عن سهو أو خطأ[٣].

---

(١) استئناف طنطا رقم ٤٣٧، ٤٨١ لسنة ٢٧ق بتاريخ ١٩٨٠/٢/٢٠.

(٢) ولذلك قضى بأنه: «متى كانت محكمة أول درجة قد فصلت فيما عرض عليها من طلبات الطاعن- المدعى- فأجابت بعضها «ورفضت ما عدا ذلك» وأغفلت الحكم فى طلب الفوائد ولم تعرض له فى أسبابها، فإن هذا الطلب يبقى معلقا أمامها، وعلاج هذا الإغفال وفقا للمادة ٣٦٨ من قانون المرافعات السابق يكون بالرجوع إلى نفس المحكمة لتستدرك ما فاتها الفصل فيه إن كان له وجه» (نقض طعن رقم ٤٤٤ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٢/٢/٢).

(٣) نقض طعن رقم ٣٥٧ لسنة ٣٢ق - جلسة ١٩٦٦/١١/٢٣ طعن رقم ٥١٤ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٣/٢/١٠.

ولايحول دون الفصل فى الطلب، أن يترتب عليه إعادة توزيع الأجرة على المبنى.

ويجوز الطعن أمام المحكمة الابتدائية فى القرار التكميلى الذى يصدر من اللجنة بتقدير ما فاتها تقديره، شأن التقدير الأصلى وذلك فى الميعاد المقرر للطعن فيه(١).

غير أنه يلاحظ أن المشرع نظر إلى بعض المرافق التكميلية التى يطلب إضافتها اختياريا إلى العقارات المبنية كالمصاعد وأجهزة التدفئة والتسخين.... الخ، نظرة مستقلة، فنص فى المادة ٢/١٧ من اللائحة التنفيذية على أن «وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التبريد والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها»، وقد رددت المادة ٣/١٦ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ذات الحكم، ومؤدى ذلك أن قرار اللجنة بتقدير القيمة الإيجارية للأماكن التى توجد بها مصاعد أو أجهزة تدفئة أو تبريد أو تسخين إذا لم يشتمل على مقابل الانتفاع بهذه الأجهزة سواء كانت هذه الأجهزة مركبة وقت صدور القرار أو لم تكن قد ركبت بعد، فإن اللجنة لاتكون قد استنفذت بهذا القرار ولايتها، وتملك تقدير مقابل الانتفاع بالأجهزة المذكورة وإضافته إلى القيمة الإيجارية التى سبق لها تحديدها، ويتكون منهما معا القيمة الإيجارية الكاملة(٢).

١٤٣- عدم تقدير اللجنة للأجرة:

إذا رأت اللجنة أنها غير مختصة بتقدير الأجرة، وقررت بعدم اختصاصها،

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٦ ومابعدها.

(٢) مرقس جـ١ ص ٦٥١- وفى هذا المعنى إدارة الفتوى للإدارة المحلية بتاريخ ١٩٦٨/٤/١٤- ملف ٣٠٤/٢٢/٣٨- ٣٥١.

فإنه يجوز لصاحب الشأن الطعن فى قرارها أمام المحكمة الابتدائية، فإذا رأت المحكمة أن اللجنة مختصة بتقدير الأجرة، وجب عليها إلغاء قرارها، وأن تقف عند هذا الحد، فلا تعرض لتقدير الأجرة، لأن محكمة الطعن- كما سنرى- ليس لها تقدير الأجرة ابتداء، كما أنها لاتحيل الدعوى إلى لجنة تحديد الأجرة، لأنها ليست جهة قضائية[١].

١٤٤- نطاق قرار اللجنة والحكم الصادر في الطعن فيه:

يقتصر قرار اللجنة على مجرد تقدير الأجرة القانونية للمبنى طبقا للقواعد المقررة فى المادة ١٤ وما بعدها من القانون دون أن يتطرق إلى بحث نصوص عقد الإيجار، أو ما يستحقه المؤجر من مقابل عن الحقوق والميزات ، الزائدة على العين المؤجرة، مما يرتب حقا للمؤجر فى زيادة قانونية للأجرة.

أما إذا تصدى قرار اللجنة لمثل هذه المسائل فإنه لايجوز حجية فى شأنها، كما لايحوز الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن فيه حجية فى هذه المسائل، مالم تصدر المحكمة حكما صريحا بصددها[٢].

وإذا كان تقدير أجرة المكان مما يخضع لاختصاص المحاكم، فإن القرار الصادر من اللجنة بتقدير أجرة هذا المكان يكون خارجا عن حدود ولايتها ولاتكون له حجية ويعتبر كأن لم يكن بحيث يكون للمحكمة ذات الولاية إذا ما رفع إليها النزاع أن تنظر فيه كأنه لم يسبق عرضه على اللجنة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «متى كان القرار الصادر من مجلس المراجعة خارجا عن حدود ولايته، فلا تكون له حجية ويعتبر كأن لم يكن بحيث يكون للمحكمة ذات

---

(١) قارن الطبعة الرابعة ص ٢١١.

(٢) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٦.

الولاية إذا ما رفع إليها النزاع أن تنظر فيه كأن لم يسبق عرضه على المجلس المشار إليه».

(طعن رقم ٤٨٣ لسنة ٣٨ق- جلسة ١٩٧٤/٣/٢٦)

٢- «مؤدى ما تقضى به المادة الثانية من التفسير التشريعى رقم ٩ لسنة ١٩٦٥ الذى أصدرته اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- ألا اختصاص للجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة الأماكن المتعاقد عليها قبل ١٩٦٥/٢/٢٢ متى كان المؤجر قد أخطر عنها تلك اللجان أو ثبت أن الأماكن المؤجرة قد شغلت قبل هذا التاريخ وإذ كان البين من الأوراق مايشير إلى أن الإخطار عن الأعيان المؤجرة تم فى تاريخ سابق على ١٩٦٥/٢/٢٢ الذى جعل منه التفسير التشريعى فيصلا لاختصاص اللجان، فإن القرارات الصادرة تكون خارجة من حدود الولاية التى خولها الشارع للجان تقدير الإيجارات. فلا تكون لها أية حجية وتعتبر كأن لم تكن بحيث تكون للمحكمة ذات الولاية إذا مارفع إليها النزاع أن تنظر فيه كأن لم يسبق عرضه عليها».

(طعن رقم ٢٥٣ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٣١)

٣- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن القرارات الصادرة من لجان تقدير الإيجارات خارج حدود الولاية التى خولها الشارع لهذه اللجان لاتكون لها أى حجية وتعتبر كأن لم تكن بحيث يكون للمحكمة ذات الولاية العامة إذا ما رفع إليها النزاع أن تنظر فيه كأن لم يسبق عرضه عليها. لما كان ذلك، وكانت لجان تقدير الأجرة قد خولت تقدير أجرة الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقوانين اللاحقة وكان الثابت من الأوراق أن العقار الكائنة به شقة النزاع أنشىء سنة ١٩٤٠، وكانت التعديلات التى أجريت بشقة النزاع وكما أوضح الخبير بتقريره لاتعدو أن تكون انتقاصا

لحجرة من حجراتها لاستخدامها كمحل وهى بذلك لاتعد تعديلا جوهريا ولاتجعلها فى حكم المنشأة حديثا بحيث يعاد تقدير أجرتها طبقا للقانون السارى وقت إجراء التعديل ومن ثم فإن لجنة تقدير الإيجارات إذا أعادت تقدير أجرتها تكون قد خرجت عن حدود ولايتها ويكون قرارها فى هذا الشأن منعدما ولاحجية له، وإذ خلص الحكم المطعون فيه إلى ذات النتيجة ومضى فى تقدير شقة النزاع معملا القانون الواجب التطبيق تبعا لتاريخ إنشائها فإنه لايكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم ١٠٧٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٢/١٣)

٤- «اختصاص لجان تقدير الأجرة فى ظل القوانين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام. اعتبارها جهة تقدير فى ظل القوانين الثلاث الأول وجهة طعن فى ظل القانون الأخير. مخالفتها لسلطتها الولائية فى تقدير الأجرة. أثره. وقوعه باطلا. لكل من طرفى العلاقة الإيجارية التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة لصدوره من لجنة لا ولاية لها فى إصداره».

(طعن رقم ٣٤٣٠ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٥/٢٠)

(طعن رقم ٣١٢ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١)

٥- «يقتصر اختصاص هذه اللجنة- لجنة تقدير الإيجارات- على مجرد تقدير الأجرة القانونية للمبنى وتوزيعها على وحداته طبقا للقواعد والأسس التى حددها القانون دون أن يتطرق إلى بحث قيام العلاقة الإيجارية بين شاغلى هذه الوحدات وبين ملاكها أو أصحاب الحق فى تأجيرها وبالتالى فلا حجية لقراراتها فى هذا الخصوص».

(طعن رقم ٧٠ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٥/١٢/١٠)

١٤٥- تقدير الأجرة عيني:

تقدير الأجرة عينى لصيق بالمبنى. ويترتب على ذلك أنه إذا صار هذا التقدير نهائيا فإنه لايجوز لأى مستأجر لاحق للمستأجر الذى تم التقدير أثناء استئجاره أو للمالك الجديد الذى تنتقل إليه ملكية العين العودة إلى المنازعة فى هذا التقدير.

وكان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ يتضمن نصا صريحا على ذلك إذ جرت الفقرة الأخيرة من مادته الخامسة على أن: «ولايجوز لأى مستأجر آخر المنازعة فى الأجرة متى صار تحديدها نهائيا»، إلا أن القانونين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يأتيا بنص مماثل، وإنما اكتفيا بالنص على أنه «إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده (م١/١٤ قانون ١٩٦٩/٥٢، م١/٢١ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧)- ومفاد ذلك أن المشرع لم يجز معاودة المنازعة فى تقدير الأجرة إلا إذا كانت العين غير مؤجرة فى تاريخ تقدير أجرتها، فرخص لأول مستأجر لها أن يطعن على قرار تقدير الأجرة (أنظر فى التفصيل شرح المادة ٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «إن النص فى عجز المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢- التى أباحت لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير- على أنه «لايجوز لأى مستأجر آخر المنازعة فى الأجرة متى صار تحديدها نهائيا» يدل على أن الشارع قد جعل تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقا بها فإذا صار هذا التقدير نهائيا أصبح غير جائز للمستأجر الذى تم التقدير أثناء استئجاره، أو أى مستأجر لاحق، وبالأولى المؤجر العودة إلى المنازعة فيه، وإذ كان ذلك

وكان الثابت- أخذا بمدونات الحكم المطعون فيه- أن العين محل النزاع صدر فى شأنها حكم نهائى فى الدعوى رقم ٥٧٩٢ سنة ١٩٦٥ شمال القاهرة الابتدائية- كان النزاع مرددا فيه بين الطاعن والمستأجر السابق- تضمن قضاء بأن القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ينطبق عليها ويخفض إيجارها المتعاقد عليه بنسبة ٣٥٪ فأصبح تقدير الإيجار على هذا النحو نهائياً فلا يجوز معاودة النزاع فيه من جديد سواء بطريق الدعوى أو بطريق الدفع. ولما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اعتد بهذا الحكم واعتبر الأجرة التى انتهى إليها هى الأجرة القانونية لعين النزاع ورد الفروق المترتبة عليها فإن النعى يكون على غير أساس».

(طعن رقم ١٢٤٧ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٧)

٢- «النص فى عجز المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن- التى أباحت لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير- على أنه «لايجوز لأى مستأجر آخر المنازعة فى الأجرة متى صار تحديدها نهائياً» يدل على أن الشارع قد جعل تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقابها، فإذا صار هذا التقدير نهائيا، فلا يجوز للمستأجر الذى تم التقدير أثناء استئجاره أو أى مستأجر لاحق العودة إلى المنازعة فيه».

(طعن رقم ١٠٥٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٨/٦/١٣)

٣- «تقدير أجرة المكان لصيق به. صيرورته نهائيا. أثره. عدم جواز المنازعة فيه ولو من مستأجر لاحق. ق٤٩ لسنة ١٩٧٧»

(طعن رقم ٥٢٦٥ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٦/٦/١٢)

١٤٦- تعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام:

تعتبر أحكام القانون المتعلقة بالأجرة أحكاما متعلقة بالنظام العام فلايجوز

الانفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى ويبقى الاتفاق جائزا على أجرة تقل عن هذا الحد.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الانفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية للمكان المؤجر باطل بطلانا مطلقا لايغير من ذلك أن يكون الاتفاق قد تم أثناء سريان العقد وانتفاع المستأجر بالعين».

(طعن رقم ٢٦٦٥ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٣/٥)

(طعن رقم ٢٠٠ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٥/٣١)

٢- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن. تعلقها بالنظام العام».

(طعن رقم ١٨٢٨ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢٥)

(طعن رقم ٢٧٥٢لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/١٢)

(طعن رقم ٢٦٦١ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣)

٣- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية من النظام العام».

(طعن رقم ٣٨٧٤ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٥/٧)

٤- «الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية للمكان المؤجر باطل بطلانا مطلقا. لايغير من ذلك أن يكون الاتفاق قد ورد فى عقد الإيجار أو أثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين».

(طعن رقم ٩٧٦ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٩)

٥- «المقرر- فى قضاء محكمة النقض- أن الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية يظل نافذا خلال مدة العقد الاتفاقية إلا أن المؤجر من حقه أن

يطالب بالأجرة القانونية خلال مدة الامتداد القانونى وإن شاء ألا يطلب هذا الحق، ويسرى هذا الحكم بدوره على ملحقات الأجرة ومنها ثمن استهلاك المياه إذ تأخذ حكم الأجرة عملا بالمادة ٣٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ٦٥١٥ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢)

جزاء الاتفاق علي أجرة تجاوز الحد الاقصى

اولا: الجزاء المدني:

١٤٧- (أ) في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧:

كانت المادة ٦ من القانون تنص على أن «يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها.... الخ».

وليس معنى البطلان هنا ألا ينتج الاتفاق أى أثر، ولكن معناه أنه يتناول مازاد من الأجرة على الحد الأقصى فيبطل وتنقص الأجرة إلى هذا الحد[1].

ويسترد المستأجر كل مبلغ دفعه زائدا على الحد الأقصى للأجرة وللقاضى أن يقضى برد المبلغ فورا أو أن يقضى باستقطاع ما حصل زائدا من

---

(١) السنهورى جـ٦ ص١٠٢٥- وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٥/٣/٢٥ فى الطعن رقم ١٥٨٦ لسنة ٤٩ق بأن:

«مؤدى الأحكام المقررة فى القوانين السابقة على القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بشأن تحديد أجرة الأماكن والآثار المترتبة على مخالفتها لا تتأثر بصدور القانون الأخير ولاينسحب أثر ما استحدثه من أحكام فى هذا الخصوص على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لقوانين سابقة عليه، ومن ثم فلا محل لما يتمسك به الطاعن من أن قواعد رد فروق الأجرة التى تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تسرى على ما سبق العمل بأحكامه من وقائع».

الأجرة المستقبلة التى سيستحق دفعها. والبطلان الوارد بالنص، ما هو إلا تقنين للقواعد العامة. فالحد الأقصى للأجرة مما يتعلق بالنظام العام. ومن ثم فان أى اتفاق على أجرة تجاوزه يقع باطلا بطلانا مطلقا ويثبت للمستأجر الحق فى رد المبالغ الزائدة التى تقاضاها المؤجر طبقا لقواعد دفع غير المستحق.

١٤٨- (ب) في القوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لم تتضمن هذه القوانين نصوصا مماثلة لنص المادة ٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وقد سبق القول أن ما أتت به المادة السادسة من القانون الأخير تقنين لما تقضى به القواعد العامة فى هذا الشأن.

ولذلك كانت القواعد العامة هى السارية فى ظل هذه القوانين.

وبمقتضى هذه القواعد يقع باطلا بطلانا مطلقا كل اتفاق على تقاضى المؤجر أجرة تزيد على الحد الأقصى فإذا تقاضى المؤجر الأجرة الزائدة كان للمستأجر طلب ردها طبقا لقواعد دفع غير المستحق ولو كان يعلم وقت الوفاء أنه غير ملزم بالدفع- خلافا للقاعدة العامة فى استرداد ما دفع بغير حق- (م١٨١/٢ مدنى)، لأن الوفاء تم هنا على خلاف قاعدة من النظام العام ومن المسلم به أنه يصح رد غير المستحق إذا تم الوفاء به على خلاف قاعدة من النظام العام. وتقضى المحكمة برد المبلغ جملة واحدة كما لها أن تقضى برده على أقساط إذا استدعت حالة المؤجر ذلك ولم يلحق المستأجر من ذلك ضرر (م٣٤٦/٢ مدنى)، كما يلزم المؤجر بالفوائد القانونية عن المبالغ التى قبضها من وقت قبضها طبقا للمادة ١٨٥/٢ مدنى لأنه يعتبر قابضا لها بسوء نية.

ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات تقاضى المؤجر لهذه المبالغ .وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن. إلا أنه لايجوز إثبات

هذه المخالفة باليمين الحاسمة عملا بالمادة ١/١١٥ من قانون الإثبات، التى تقضى بأنه: «لايجوز توجيه اليمين الحاسمة فى واقعة مخالفة للنظام العام»[1].

١٤٩- بعض الأحكام التفصيلية المتعلقة بمخالفة الحد الأقصي للأجرة في ضوء قضاء النقض:

(أ)- يجوز الاتفاق علي أجرة تقل عن الحد الأقصي. فإذا تم هذا الاتفاق في مدة العقد الاتفاقية. جاز للمالك المطالبة بالحد الأقصي بعد انقضاء هذه المدة:

١- «الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لايعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بأن الأجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا أعلا لايجوز تجاوزه، ولكن ليس ثمة مايمنع من الاتفاق على أجرة أقل منه، ونقص الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماه فيه أخذا بشريعة العقد مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لازالت سارية. فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانونى، فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا، لأن الامتداد القانونى يمد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد الذى ينظمها التشريع الاستثنائى بإيجار الأماكن كالمدة والأجرة فيمتد العقد إلى أجل غير مسمى بالأجرة التى يحددها القانون بقطع النظر عن الأجرة المسماه لمدة العقد الاتفاقية».

(نقض طعن رقم ٢٨١ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٣/٢١)

---

(١) ويسرى ذلك أيضا على اليمين المتممة فلا يجوز توجيهها لإثبات واقعة مخالفة للنظام العام (راجع مؤلفنا فى أحكام الإيجاز فى قانون الإصلاح الزراعى الطبعة التاسعة ١٩٩٧ ص ٥٦، وأيضا سليمان مرقس الإقرار واليمين وإجراءاتهما فى الدول العربية ١٩٧٠ ص ١٣٦).

٢- «من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لايعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بأن الأجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا أقصى لايجوز تجاوزه إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق على أجرة أقل، ونقص الأجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه أخذا بشريعة العقد مادامت مدة الإيجار المتفق عليها لازالت سارية فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانونى فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية لأن مؤدى الامتداد القانونى أن يمتد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التى ينظمها التشريع الاستثنائى لإيجار الأماكن المتعلقة بالمدة والأجرة فيمتد العقد إلى أجل غير مسمى وبالأجرة التى يحددها القانون دون الأجرة المسماة فى مدة العقد الاتفاقية أما إذا ارتضى المؤجر خلال فترة الامتداد القانونى للعقد اقتضاء الأجرة المخفضة فإنه يلزم بما ارتضاه من أجرة للعين أقل من الأجرة القانونية ولايجوز له أن يتحلل بإرادته المنفردة من هذا الاتفاق إعمالا للقوة الملزمة له».

(طعن رقم ٣٩٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

٣- «من المقرر أيضا فى قضاء هذه المحكمة أن الاتفاق على إنقاص الأجرة عن الحد الأقصى لايعتبر مخالفا للنظام العام إلا أن هذه الاتفاق يقيد المؤجر خلال مدة العقد الاتفاقية فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانونى فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية مستقبلا لأن الامتداد القانونى يمد العقد بشروطه الاتفاقية إلا فيما يتعلق بأركان العقد التى تضمنها التشريع الاستثنائى لإيجار الأماكن كالمدة والأجرة فيمتد العقد إلى أجل غير مسمى وبالأجرة التى يحددها القانون دون الأجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية، وكذلك الحال إذا ما ترك المستأجر عين النزاع وشغلها مستأجر جديد».

(طعن رقم ٤٢٧ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٤/١١)

٤-« الاتفـاق على أجرة الأمـاكن بأقل من الأجـرة القـانونيـة جـائز ولامخالفة فيه للنظام العام. وجوب إعماله طول المدة الاتفاقية. حق المؤجر فى رفع الأجرة الأقل إلى الأجرة القانونية فى فترة امتداد العقد».

(طعن رقم ٤٢٨ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩١/١/١٧)

(طعن رقم ١٨٠٣ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩١/٩/٢٥)

٥- «قبول المالك تقدير اللجنة الذى يقل عن الأجرة القانونية. صحيح فى القانون. صيرورته نهائياً مالم يطعن عليه المستأجر خلال الميعاد. الأجرة القانونية حق من حقوق المالك المؤجر. جواز تنازله عن جزء عنها وتقاضيه أجرة أقل منها. حق المؤجر فى طلب الأجرة القانونية الأكبر قيمة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية. قبوله الأجرة الأقل بعد مدة العقد وأثناء سريان الامتداد القانونى. أثره. التزامه بها مادام عقد الإيجار قائما.أساس ذلك».

(طعن رقم ٥١١٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٥/١/١٢)

إلا أنه يجب ألا يكون الاتفاق على الأجرة وليد غلط فى تبين القانون الواجب التطبيق، إذ يعد من قبيل العيب الذى يشوب إرادة العاقدين أن يثبت أن هذا الاتفاق كان وليد غلط فى تبين القانون الواجب التطبيق فيجوز للمتعاقد أن يطلب إبطال هذه الاتفاق. (طعن رقم ٢٦٣ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧- طعن رقم ٨٤٦ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/١٢/١٣)

(ب)- بطلان الاتفاق علي اجرة تجاوز الحد الاقصي بطلانا مطلقا، ولو لم يكن الاتفاق مشوبا بإكراه :

«المستفاد من نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة المقررة بهذا القانون يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ويستوى أن يكون الاتفاق على هذه الزيادة قد ورد فى عقد الإيجار أو أثناء سريانه وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.. وإذا كان الحكم

المطعون فيه قد انتهى- فى صحيح القانون- إلى بطلان الاتفاق على زيادة الأجرة لمخالفته للنظام العام، فلا يكون هناك ثمة محل لمناقشة وجود أو عدم وجود إكراه يشوب هذا الاتفاق، وما قاله الحكم من وجود هذا الإكراه لايعدو أن يكون من قبيل التزيد الذى يقوم الحكم بدونه».

(نقض طعن رقم ٦٧لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٤/٣/١٨- ذات المبدأ طعن رقم ٥٧٣ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/١/١٩)

(جـ)- عدم الاعتداد بأي شرط ينزل به المستأجر عن حقوقه المتعلقة بالحد الأقصي للأجرة:

«تحديد أجرة الأماكن من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأثيم مخالفة القواعد الواردة بشأنها فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ومفاد المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تخضع لأحكامه عين النزاع بطلان كل شرط مخالف لهذه القواعد ووجوب الحكم برد ماحصل زائدا عن الأجرة المستحقة قانونا ولازم ذلك عدم الاعتداد بأى شرط ينزل بموجبه المستأجر عن حقوقه التى فرضتها له هذه القوانين الاستثنائية ولاتلحقه الإجازة الصريحة أو الضمنية».

(نقض طعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ق- جلسة ١٩٧٧/١/٥- ذات المبدأ طعن رقم ٤٩ لسنة ٤٤ق- جلسة ١٩٧٨/٤/١٢- طعن رقم ٥٤٧ لسنة ٤٨ق- جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

(ء)- رفع دعوي استرداد الأجرة الزائدة بالتبعية لدعوي تخفيض الأجرة:

«لاتثريب على المدعى إن هو جمع فى دعوى واحدة بين طلبين يقوم أحدهما على الآخر ويعتبر نتيجة لازمة له، ولما كانت الدعوى بطلب استرداد مادفع زائدا عن الأجرة القانونية مترتبة على طلب التخفيض فإنه يجوز رفعها

مستقلة بدعوى مبتدأة أو بالتبع لدعوى تخفيض الأجرة، كما يصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الإيجارية».

(نقض طعن رقم ٥٥٥ لسنة ٤٣ق- جلسة ١٩٧٤/٤/٦)

ولايجوز للمؤجر دفع الدعوى فى هذه الحالة بزوال صفة المستأجر عند رفعها لأنه يطالب بالاسترداد عن مدة كانت له فيها هذه الصفة.

(نقض طعن رقم ٣٩٥ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٦٤/٥/١٤)

(هـ)- دعوي تخفيض الأجرة واسترداد الزيادة تسقط بالتقادم:

«إذا كانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة مبناها بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكان هذا البطلان- على ما يبين من نصوص هذا القانون- بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام، فإن هذه الدعوى يصح رفعها فى أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية مادام لم يسقط الحق فى رفعها بالتقادم ولايصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحا كان أو ضمنيا يقع باطلا ولايعتد به».

(نقض طعن رقم ٣٩٥ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٦٤/٥/١٤- ذات المبدأ طعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ق -جلسة ١٩٧٧/١/٥- طعن رقم ٢٢٤ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦- طعن رقم ١٨٤ لسنة ٤٦ق- جلسة ١٩٧٩/٥/٢٣)

ويلاحظ أن دعوى تخفيض الأجرة هى وحدها التى تتقادم بخمسة عشر عاما. أما دعوى استرداد مادفع زائدا على الحد الأقصى للأجرة فتتقادم بأقصر المدتين إما بمضى ثلاث سنوات تسرى من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه فى الاسترداد أو فى جميع الأحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من وقت دفع

الأجرة وفقا للمادة (١٨٧) مدنى. ولاتتعلق دعوى الاسترداد بالنظام العام، وتسقط بكل عمل يستخلص منه النزول عن الحق.

(نقض طعن رقم ١٨٤ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/٥/٢٣)

(و)- إثبات التحايل على زيادة الأجرة بكافة طرق الإثبات:

١- «تحديد أجرة الأماكن طبقا للقوانين المحددة للإيجارات هو من مسائل النظام العام ولايجور الاتفاق على ما يخالفها، ومن ثم يجور إثبات التحايل على زيادة هذه الأجرة بكافة طرق الإثبات».

(نقض طعن رقم ٣١٥ لسنة ٣٩ق- جلسة ١٩٧٤/١١/١٩- ذات المبدأ: طعن رقم ٥٨٨ لسنة ٤٠ق- جلسة ١٩٧٦/٣/٢٤- ١٠٣ لسنة ٤٠ق- جلسة ١٩٧٦/١١/١٧- ٢٢٤ لسنة ٤٤ق- جلسة ١٩٧٨/٤/٢٦)

٢- «تحديد أجرة الأماكن وتعلقها بالنظام العام. التحايل على زيادتها جواز إثباته بكافة الطرق».

(طعن رقم ٢٩٩٧ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢٣)

(طعن رقم ٢١٤٨ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٦/٣٠)

٣- «التحايل على قواعد تحديد الأجرة والامتداد القانونى لعقود الإيجار جواز إثباته بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم ١٨٩٣ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٤)

١٥٠- عدم جواز الصلح في منازعات تقدير الأجرة:

قدمنا أن قواعد تقدير أجرة الأماكن من المسائل المتعلقة بالنظام العام، وهذه القواعد تشمل القواعد الموضوعية والقواعد الشكلية.

ولما كانت المادة ٥٥١ من القانون المدنى تقضى بعدم جواز الصلح فى

المسائل المتعلقة بالنظام العام، فإنه ينبنى على ذلك عدم جواز الصلح فى منازعات تقدير الأجرة سواء ماتعلق بقواعدها الموضوعية أم بقواعدها الشكلية.

فلايجوز الاتفاق مقدما على الرضوخ لأجرة معينة أو الاتفاق على نسب أخرى لعناصر تقدير الأجرة المنصوص عليها فى قوانين الإيجارات، أو على عدم جواز التظلم من قرار لجنة تقدير الأجرة ولو كان هناك شرط صريح بذلك. ولايجوز أيضا التصالح فى الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة، باعتبار أن تقدير الأجرة يجب أن يتم طبقا للأحكام المقررة فى القانون.

ونؤيد ماذهب إليه البعض، من أن الصلح غير جائز سواء بصدد تقدير الأجرة أم عناصرها، لأن هذه العناصر هى المكونة للأجرة، وإنما غاية الأمر أن المستأجر يملك المنازعة فى تقدير ثمن الأرض ويملك المنازعة فى تحديد سعر المتر فى تكلفة المبانى، كما يملك عدم المنازعة فى ذلك وسكوته يؤول إلى قبوله لما يحدد من أسعار، ولامجال للقول بحصول صلح فى هذا الصدد وإذا حصل أخذته المحكمة على أنه عدم منازعة فى التقدير[١].

١٥١- عدم جواز التحكيم فى منازعات تقدير الأجرة:

تنص المادة (١١) من القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بإصدار قانون فى شأن التحكيم فى المواد المدنية والتجارية على أنه لايجوز التحكيم فى المسائل

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٧ وما بعدها- وعكس ذلك مرقس جـ١ ص ٦٢٢ وما بعدها، إذ يرى وجوب التمييز بين أمرين.

١- الأحكام القانونية المقررة لأسس التقدير من جهة وهى لاتصح أن تكون محل خلاف يحسمه الطرفان بصلح بل يجب أن تجلوها وتطبقها المحكمة من تلقاء نفسها بقطع النظر عن أى اتفاق للخصوم بشأنها. ٢- الوقائع التى تطبق عليها تلك الأسس القانونية كتقدير ثمن الأرض أو سعر تكلفة المبانى بحسب السوق وقت البناء أو تكلفة الأسوار أو المرافق أو الأتعاب الهندسية... الخ. مما يرجع إلى التقدير الكمى أو النقدى للواقع توطئة لتطبيق الأسس القانونية عليه، وهذه مسائل يفصل فيها طبقا لتقويم المقومين لاطبقا لأحكام قانونية آمرة، فيجوز الصلح فى شأنها.

التى لايجوز فيها الصلح[١] ، والمقرر أن الصلح لايجوز- كما تقدم- فى المسائل المتعلقة بالنظام العام (م٥٥١)، ومن ثم فإنه لايجوز التحكيم فى المسائل المتعلقة بالنظام العام.

وإذا كانت قواعد تقدير الأجرة من المسائل المتعلقة بالنظام العام، سواء فيما يتعلق بقواعدها الموضوعية أم بقواعدها الشكلية. فإنه يجب أن يتم تقدير الأجرة وتحديدها بواسطة اللجان التى نص عليها القانون، ولايجوز للمالك بالتالى تحديد أجرة العقار مع مستأجريه بواسطة التحكيم إلا أنه يجوز الاتفاق على التحكيم فى شأن إنقاص الأجرة التى حددتها اللجان دون زيادتها[٢] .

١٥٢- *الجزاء الجنائى:*

أنظر (بند ١٦٧).

ثانيا: احكام المادتين ٤، ٥ من *القانون* رقم ١٣٦ *لسنة* ١٩٨١:

١٥٣- *إلغاء* اختصاص *اللجان* في تقدير اجرة الأماكن *المرخص* في *اقامتها* من ١٩٨١/٧/٣١:

نصت المادة الرابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن يتولى مالك المبنى تحديد أجرته وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة عليها، ثم أجازت المادة الخامسة للمستأجر إذا رأى أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى القانون، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان.

ومن ثم فإن المادة الرابعة تكون قد نسخت ضمنا ما نصت عليه المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من اختصاص لجان تقدير الأجرة بتحديد

---

(١) وقد ورد هذا النص من قبل فى قانون المرافعات (م٥٠١/٤).

(٢) أحمد أبو الوفا التحكيم الاختيارى والإجبارى- الطبعة الثالثة ١٩٧٨ ص ٦٦ ومابعدها.

أجرة الأماكن فيما يختص بالأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وهى المبانى المخصصة للسكنى عدا الإسكان الفاخر التى يرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل به أى من ١٩٨١/٧/٣١ (م١/١) وجعلت تحديد الأجرة معقودا للمالك على ضوء الأسس التى نص عليها القانون بحيث لايلجأ المستأجر إلى لجنة تحديد الأجرة إلا إذا لم يقبل تحديد المالك للأجرة، أى أن تحديد الأجرة أصبح يتم اتفاقا بين المؤجر والمستأجر وهذا المنحى من جانب المشرع يعتبر خطوة نحو ترك تحديد الأجرة حرا من أى قيد ليحكمه قانون العرض والطلب، كما أن من شأنه التقليل من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم وخلق روح المودة بين المؤجر والمستأجر[1].

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه المادتان. ٤، ٥ من القانون المذكور. حق المستأجر وحده فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائيا ونافذا. مؤداه.

---

(١) **وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون أن من مزايا القانون:**

«التقليل ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم وذلك عن طريق جعل تحديد الأجرة معقودا للمالك على ضوء أسس التكاليف المشار إليها وبالتالى تكون العلاقة الإيجارية اتفاقية بين طرفيها ابتداء دون اللجوء إلى اللجان أو المحاكم إلا فى حالة عدم موافقة المستأجر على التحديد».

كما جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية:

« وبالتالى يكون هذا التحديد بعد اتفاق إرادتيهما وفى هذا ما يكفل العودة بهذه العلاقات إلى طبيعتها القانونية فضلا عن التخفيف ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم».

اختصاص لجان تحديد الأجرة فى ظل القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام. اعتبارها جهة تقدير فى ظل القانون الأول وجهة طعن فى ظل القانون الثانى. أثره. قيام المالك بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون الأخير وصيرورته نهائيا وقانونيا بعدم الطعن عليه من المستأجر. أثره. عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بتقدير أجرتها لانتفاء ولايتها. مخالفتها ذلك. لكل من المؤجر والمستأجر التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة لصدوره من لجنة لا ولاية لها فى إصداره. مثال فى إيجار».

(طعن رقم ٣٤٣٠ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٥/٢٠)

٢- «اختصاص لجان تقدير الأجرة فى ظل القوانين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام. اعتبارها جهة تقدير فى ظل القوانين الثلاثة الأول وجهة طعن فى ظل القانون الأخير. مخالفتها لسلطتها الولائية فى تقدير الأجرة. أثره. وقوعه باطلا. لكل من طرفى العلاقة الإيجارية التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة لصدوره من لجنة لا ولاية لها فى إصداره».

(طعن رقم ٣١٢ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١)

٣- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ من القانون المذكور. حق المستأجر فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائيا ونافذا. مؤداه عدم جواز تصدى

لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر لتحديد الأجرة. علة ذلك. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر صحيح فى القانون».

(طعن رقم ٣٧١١٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٥/١/٥)

٤- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤ ، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حق المستأجر وحده فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائيا ونافذا. مؤداه اختصاص لجان تحديد الأجرة فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائى واعتبارها جهة طعن».

(طعن رقم ٣٨٧٤ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٥/٧)

٥- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤ ، ٥ منه. حق المستأجر وحده فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما .حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائيا ونافذا. مؤداه. اختصاص لجان تحديد الأجرة فى ظل ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام واعتبارها جهة طعن. أثره عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر بعد فوات الميعاد لتحديد أجرة هذه الأماكن لانتفاء ولايتها. مخالفة ذلك. لكل ذى مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة».

(طعن رقم ٢١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١١/٥)

٥- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ من القانون المذكور. حق المستأجر وحده فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما. حالاته. عدم مراعاته للميعاد المذكور. أثره. صيرورة الأجرة الاتفاقية نهائية ونافذة. سريان هذه الأجرة فى حق المستأجر اللاحق شرطه أن يكون عقد المستأجر الأول حقيقيا وليس صوريا».

(طعن رقم ٣٤٣٥ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/١/١٥)

١٥٤- الوضع بالنسبة لتقدير اجرة الأماكن المرخص في إقامتها قبل العمل بالقانون الجديد:

أغفلت المادة النص على مايتبع فى شأن تقدير أجرة الأماكن التى رخص فى إقامتها قبل العمل بالقانون الجديد، سواء أكانت الطلبات الخاصة بها قد عرضت على لجان تقدير الأجرة أم لم تعرض. وبالرجوع إلى قانون المرافعات نجد أن المادة الأولى منه تنص على أن تسرى قوانين المرافعات على مالم يكن فصل فيه من الدعاوى أو ما لم يكن تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل بها ويستثنى من ذلك القوانين المعدلة للاختصاص متى كان تاريخ العمل بها بعد إقفال باب المرافعة فى الدعوى. إلا أن هذه المادة لاتنطبق على الحالة المعروضة، لأن المقصود بالقوانين المعدلة للاختصاص، تلك التى تعدل الاختصاص الولائى أو النوعى أو القيمى أو المحلى[1]، دون أن تلغى محكمة أو تزيل جهة قضائية أو لجنة إدارية لها ولاية الفصل فى خصومة[2]. إذ فى الحالات الأخيرة يتكفل القانون الجديد ببيان ما يتبع فى شأن المنازعات السابقة.

---

(١) أحمد أبو الوفا فى التعليق على نصوص قانون المرافعات ص٨.

(٢) الدكتور جميل الشرقاوى قواعد اختصاص المحاكم المدنية فى القانون المصرى ١٩٥٦/١٩٥٥ ص١٣٩.

ومن ثم فانه إزاء صمت المشرع عما يتبع فى شأن تقدير أجرة الأماكن المرخص فى إقامتها قبل العمل بالقانون الجديد، فإنه يكون قد قصد أن يظل تقدير أجرتها خاضعا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فيكون من اختصاص لجان تقدير الأجرة، سواء أكانت الطلبات الخاصة بها قد عرضت على هذه اللجان أم لم تعرض. كما ترفع الطعون فى قرارات اللجان أمام المحكمة الابتدائية، ويرفع الاستئناف عن الأحكام الصادرة فى الطعون أمام محكمة الاستئناف طبقا لأحكام القانون المذكور، كما تستمر المحاكم الإبتدائية ومحاكم الاستئناف فى نظر الطعون المرفوعة أمامها.

١٥٥- ضوابط تحديد المالك للأجرة وإثبات الأجرة بالعقد:

إذا أبرم عقد الإيجار بعد تمام البناء، تعين على المالك تحديد الأجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد ١ ، ٢ ، ٣ من القانون الجديد والتى سنعرض لها فيمابعد، وتثبت الأجرة المحددة طبقا لهذه الأسس بعقد الإيجار. أما إذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء، فإنه قد لايتيسر للمالك تقدير الأجرة على وجه التحديد، ولذلك يجوز له تحديد أجرة مبدئية بالعقد، على أن يقوم بعد إتمام المبنى بتحديد الأجرة وفقا للأسس المشار إليها، بشرط ألا تزيد على الأجرة المبدئية بما يجاوز الخمس، وحدد النص هذه النسبة حتى يتحرى المالك الدقة فى تقدير الأجر المبدئية ولايفاجأ المستأجر بعد ذلك بزيادة كبيرة فى الأجرة التى تحدد بعد إتمام المبنى.

وعلى المالك إخطار المستأجر بالأجرة المحددة خلال ثلاثين يوما من تاريخ إتمام البناء.

وقد نصت المادة (١٢) من اللائحة التنفيذية للقانون الجديد على أن يكون إخطار المستأجر بالأجرة المحددة على النموذج رقم (١)- المرافق لمشروع اللائحة والخاص بتحديد القيمة الإيجارية لوحدات المبنى، وأن على المالك أن يودع صورة من هذا الإخطار لدى الجهة الإدارية المختصة بالوحدة المحلية.

ولم يحدد النص أو اللائحة التنفيذية للقانون الجديد طريقة الإخطار، ومن ثم فإنه يكون بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قياسا على إخطار المستأجر للجنة كما سنرى.

والمقصود بتاريخ إتمام البناء الذى تبدأ منه مدة الإخطار، التاريخ الذى يستكمل فيه المكان بناء وتشطيبا بحيث يصبح صالحا لشغله ولايحسب فى ميعاد الثلاثين يوما، اليوم الذى اكتمل فيه البناء، إنما يبدأ الميعاد من اليوم التالى.

ويجوز للمستأجر- على التفصيل الذى سيأتى فى موضعه- خلال تسعين يوما من تاريخ الإخطار المذكور، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان، وذلك إذا رأى أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى القانون (م٥).

١٥٦- *التزام المالك بتمكين المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة:*

يلتزم المالك بأن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة، وهى التى حدد المالك الأجرة على أساسها، خلال شهر من تاريخ التعاقد إذا كانت الأجرة قد حددت بالعقد طبقا للقانون وابتداء من تاريخ إخطار المستأجر بالأجرة فى حالة تحديد أجرة مبدئية بالعقد ثم تحديد الأجرة طبقا للقانون بعد إتمام البناء.

والمقصود بالمستندات المشار إليها تقرير لجنة المحافظة المنصوص عليه فى المادة ٣ من القانون، والمستندات التى تبين مطابقة مواصفات المبنى لما ورد فى ذلك التقرير أو التى تثبت الفروق بين مواصفات المبنى والمواصفات الواردة فى التقرير سالف الذكر، والتى يستدل بها على قيمة تلك الفروق زيادة أو نقصا، ولايمكن أن يكون المقصود من هذه المستندات، جميع مستندات الصرف

على إقامة المبانى، لاستحالة ذلك حيث أن عملية إنشاء المبانى تستلزم إنفاق مصروفات نثرية وإكراميات عديدة لاتحرر عنها إيصالات، وكذلك قيمة العوادم والمون التى تفيض عن حاجة العمل وقيمة المبالغ التى يضطر المالك إلى دفعها فى شراء بعض المهمات أكثر من سعرها الجارى، فلا محل لإيجاب تقديم المالك مستندات عن هذه المبالغ وما شابهها، لأن فى تقديم هذه المستندات فضلا عما ينطوى عليه من الناحية العملية من تعجيز للمالك، ما يفتح بابا للجدل والمشاغبة التى لاتنتهى، الأمر الذى يكفى وحده لتنفير أصحاب الأموال من استثمار أموالهم فى البناء، وظاهر أن هذا يتنافى كلية مع روح القانون الجديد وأحكامه الواضح منها أن المشرع يهدف إلى تشجيع أصحاب رءوس الأموال على ولوج أبواب الاستثمار فى البناء عملا على تفريج أزمة السكن[1].

والغرض من تقديم هذه المستندات تمكين المستأجر من الوقوف على عناصر تحديد الأجرة، وما إذا كانت الأجرة التى حددها المالك تتفق مع هذه العناصر أو لاتتفق، فيستطيع تحديد موقفه من الأجرة إما بالموافقة عليها أو بالالتجاء إلى اللجنة لتحديد الأجرة بواسطتها.

أما إذا لم يمكن المالك المستأجر من الاطلاع على هذه المستدات، ولم يقتنع المستأجر بالأجرة التى حددها المالك، فليس أمامه من سبيل سوى تحديد الأجرة بواسطة اللجنة إذا شاء.

١٥٧- متى يلجأ المستأجر إلى لجنة تحديد الأجرة؟

إذا لم يقتنع المستأجر بعدالة الأجرة التى حددها المالك بأن وجدها تزيد على الحدود المنصوص عليها فى القانون، جاز له أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان المؤجر إليه وفقا للأسس المنصوص

---

(١) مرقس جـ١ ص ٦٧٨.

عليها في القانون. إنما لايجوز للمستأجر أن يطلب من اللجنة ابتداء تحديد الأجرة، ولو كان متخوفا من تقدير المالك لها ولديه من الأسباب المعقولة مايبرر هذا التخوف. إذ عليه التريث حتى يقوم المالك أولا بتحديدها، فإن لم يوافق على تحديده كان له حق اللجوء إلى اللجنة، ومفاد ما تقدم أيضا أن اللجوء إلى اللجنة اختيارى للمستأجر ، وينتفى مبرر اللجوء إليها بقبوله الأجرة التى حددها المالك.

وقد يكون قبول المستأجر للأجرة صريحاً كما يصح أن يكون ضمنيا، إلا أن وفاء المستأجر بالأجرة المحددة بالعقد لايعد قبولا منه للأجرة، ويعتبر تفويت المستأجر الميعاد المحدد للالتجاء إلى لجنة التقدير قبولا منه للأجرة، وتصبح الأجرة التى حددها المالك نهائية كما سيلى.

١٥٨- هل يجوز تنازل المستأجر عن حقه في اللجوء إلي لجنة تقدير الأجرة؟

سنرى فى بند (١٦٥) أن تقدير الأجرة فى ظل القانون الجديد أصبح مما لايتعلق بالنظام العام، ومن ثم فإنه يجوز للمستأجر النزول عن حقه فى الالتجاء إلى لجنة تقدير الأجرة لتتولى تحديد الأجرة، ويصح هذا التنازل إذا صدر من المستأجر بعد إبرام عقد الإيجار سواء حددت فيه الأجرة طبقا للأسس التى نص عليها القانون، أو حددت فيه أجرة مبدئيه لحين إتمام البناء. ولامحل للقول بأن إجراءات التقاضى من النظام العام لأن لجنة تقدير الأجرة لاتعد من محاكم الدرجة الأولى، بل إن الطعن فى قرارها هو بمثابة الدرجة الأولى من درجتى التقاضى[١].

---

(١) وهذا هو المستفاد من المناقشات التى دارت عن المادة (٥) بمجلس الشعب (مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ فى ١٩٨١/٦/١٤ ص١٤ ومابعدها- أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٠٠).

ويجوز من باب أولى للمستأجر التنازل عن طلب تحديد الأجرة بعد تقديمه أو أثناء نظره أمام اللجنة. وعندئذ لاتملك اللجنة إلا تقرير عدم قبول الطلب لنزول مقدمه عنه، بل يملك المستأجر النزول عن قرار اللجنة الصادر لصالحه قابلا للأجرة التى حددها المالك.

أما إذا اتفق المؤجر مع المستأجر قبل إبرام العقد أو وقت إبرامه على أن يتنازل المستأجر عن حقه فى الالتجاء إلى اللجنة، فهذا الاتفاق لايعتد به لأنه لايؤمن معه الاعتساف ويكون مفروضا من الجانب القوى فى العقد لاسيما وأن هذا الاتفاق يتم فى ظل أزمة طاحنة فى الإسكان، وعلى ذلك فإنه بالرغم من هذا الاتفاق يحق للمستأجر إذا لم يقتنع بعدالة الأجرة التى حددها المالك أن يطلب من اللجنة تقدير الأجرة.

والتنازل كما يكون صريحا، يصح أن يكون ضمنيا، والتنازل الضمنى يستفاد من أى قبول أو عمل أو إجراء يصدر من المستأجر دالا على تنازله حقه فى الالتجاء إلى اللجنة دلالة لاتحتمل الشك[١].

فإذا صدر التنازل من المستأجر، فلا يجوز له العدول عنه أو الرجوع فيه إلا لمبرر قانونى، كأن يثبت صدوره نتيجة غلط أو إكراه أو تدليس.

١٥٩- لايجوز للمالك الالتجاء إلى لجنة تقدير الأجرة:

لايجوز للمالك الالتجاء إلى لجنة تقدير الأجرة. فهذه اللجنة أصبحت

---

(١) ومن هذا الرأى أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص٢٥ ومابعدها، إلا أنه يشترط لصحة التنازل الذى يصدر من المستأجر بعد إبرام عقد الإيجار، أن تكون الأجرة التعاقدية (التى تقدر وفقا للأسس التى وضعها القانون) قد حددت فيه، والظاهر أنه يبرر ذلك بأن حق المستأجر فى الالتجاء إلى اللجنة لاينشأ إلا بعد تحديد هذه الأجرة بمعرفة المالك- وعكس ذلك العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٤٠ فيرى أن كل اتفاق أو صلح يتضمن تنازل المستأجر عن الالتجاء إلى لجنة تقدير الأجرة باطل بطلانا مطلقا.

لاتنعقد إلى بناء على طلب المستأجر وحده، وهذا واضح من نص المادة الخامسة التى خولت حق اللجوء إلى اللجنة للمستأجر صراحة، وبما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون الجديد من أنه رؤى أن «تكون العلاقة الإيجارية اتفاقية بين طرفيها ابتداء دون اللجوء إلى اللجان أو المحاكم إلا فى حالة عدم موافقة المستأجر على التحديد» وما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن مشروع المادة الخامسة المشار إليها بأنها تتضمن مايكفل العودة بهذه العلاقات «العلاقات الإيجارية» إلى طبيعتها القانونية فضلا عن التخفيف ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم.

ولايقبل تعلل المالك فى التجائه إلى اللجنة برغبته فى أن يأتى تقدير الأجرة مطابقا للأسس التى نص عليها القانون لما يتوافر للجنة من خبرات فنية، أو برغبته فى تلافى التجاء المستأجر إلى اللجنة مستقبلا. فالقانون ترك له أمر تحديد الأجرة ابتداء، بحيث يكون التجاء المستأجر إلى اللجنة للتظلم من تقديره.

ولايستثنى من هذه القاعدة، إلا حالة وقوع المالك ضحية غلط أو غش أو تدليس أو إكراه فى تقدير الأجرة وذلك وفقا للقواعد العامة.

ويكون طعن المالك على تقديره للأجرة فى هذه الحالة فى الميعاد وبالإجراءات المقررة بالمادة[1] .

ويكون طعن المالك فى خلال تسعين يوما من اكتشاف الغلط أو التدليس أو انقضاء الإكراه..... الخ[2] .

---

(١) من هذا الرأى أحمد أبو الوفا ص ٢١ ومابعدها- وقرب مرقس جـ١ ص٦٨٠- وعكس ذلك العطار ص ٢٣٦ ومابعدها، فهو يرى أن ظاهر نصوص القانون ١٩٨١/١٣٦ يدل على أن الطعن على الأجرة التعاقدية أمام اللجنة لايكون إلا من المستأجر، إلا أن يرجح أن يكون للمؤجر أن يطعن أيضا فى تقديره للأجرة.

(راجع نقض طعن رقم ٣٤٣٠ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٥/٢٠- طعن رقم ٣٧١٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٥/١/٥- طعن رقم ٣٨٧٤ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٥/٧- منشورة جميعا ببند ١٥٤).

١٦٠- ميعاد تقديم طلب تقدير الأجرة إلي اللجنة:

نصت المادة الخامسة على أن يقدم طلب تقدير الأجرة من المستأجر إلى اللجنة خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان.

والمقصود بتاريخ التعاقد، تاريخ التعاقد الذى تثبت فيه الأجرة المحددة وفقا للأسس التى حددها القانون، وليس تاريخ التعاقد الذى يبرم قبل إتمام البناء وتثبت فيه الأجرة المبدئية التى يقدرها المالك للعين.

والمقصود بتاريخ الإخطار، تاريخ الإخطار الذى يرسله المؤجر إلى المستأجر متضمنا الأجرة التى حددها للعين طبقا للأسس التى وضعها القانون فى خلال ثلاثين يوما من إتمام البناء وذلك فى حالة إبرام العقد قبل إتمام البناء وتحديد أجرة مبدئية فيه.

والمقصود بتاريخ شغل العين، التاريخ الذى يتسلم فيه المستأجر المكان المؤجر لشغله[1]، وهذا احتياط من واضع النص للحالات التى لايحرر المالك فيها عقد إيجار ولايخطر المستأجر بأجرة مبدئية ولاتعاقدية فيكون للمستأجر أن يخطر اللجنة خلال تسعين يوما من تاريخ شغله للمكان.

والعبرة فى بدء الميعاد بالتاريخ الأقرب من التواريخ الثلاثة المشار إليها، فإذا كان شغل المكان لاحقا للتعاقد أو الإخطار مثلا بدأ الميعاد من تاريخ شغل المكان.

---

(١) وكان نص المادة الخامسة فى المشرع المقدم من الحكومة يتضمن عبارة «أى هذه التواريخ ألحق» إلا أن اللجنة المشتركة رأت حذف هذه العبارة من نص المادة زيادة فى الإيضاح ورفعا للبس (تقرير اللجنة المشتركة).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

« تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بسقوط حق المطعون ضده فى اللجوء إلى لجنة تقدير الإيجارات لتجاوزه الميعاد المقرر قانونا من تاريخ شغله العين. دفاع جوهرى. اطراح الحكم له استنادا إلى تحريات الشرطة بتواجد المطعون ضده بعين النزاع فى تاريخ معين دون أن تبين تاريخ شغله لها فساد فى الاستدلال وقصور».

(طعن رقم ١٧٦٣ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩)

ولما كانت المادة ١/٢٤ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ - والتى أبقى عليها القانون الجديد- توجب إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأمورية الشهر العقارى الكائنة بدائرتها العين المؤجرة، فكنا نفضل أن يبدأ الميعاد المحدد لتقديم طلب المستأجر إلى لجنة تحديد الأجرة فى حالة تحديد الأجرة طبقا للأسس التى وضعها القانون من التاريخ الثابت الذى يعطى للعقد وليس من تاريخ تحرير العقد، وذلك دفعا للحيل التى يمكن أن يلجأ إليها بعض الملاك لتفويت ميعاد تقديم الطلب على المستأجر، عن طريق إعطاء عقود الإيجار تاريخا سابقا على تاريخ تحريرها واضطرار المستأجرين إلى الإذعان حتى لاتفوتهم فرصة التعاقد، وتلافيا أيضا لإرهاق لجان تحديد الأجرة فى تحقيق مايثور من منازعات بين المالك والمستأجر حول تاريخ شغل الأخير للعين مما يصرفها عن إفراغ كامل جهدها فى المسألة الأساسية المنوطه بها وهى تحديد الأجرة. وللسبب الأخير أيضا كنا نفضل أن يكون بدء ميعاد تقديم الطلب فى حالة تحديد أجرة مبدئية بالعقد من تاريخ الإخطار الذى يرسله المالك إلى المستأجر لأن هذا الإخطار لن يثير ثمة صعوبات فى الإثبات فى أغلب الحالات.

ويحسب ميعاد التسعين يوما المشار إليه من اليوم التالى لتاريخ التعاقد أو الإخطار أو شغل المكان (م١/١٥ مرافعات)، وينقضى الميعاد بانقضاء اليوم الأخير منه (م٢/١٥ مرافعات)، وإذا صادف آخر الميعاد عطلة رسمية امتد إلى

أول يوم عمل بعدها (م١٨ مرافعات)، ويضاف إلى الميعاد ميعاد المسافة المنصوص عليه فى المادتين ١٦، ١٧ مرافعات.

ويعتبر هذا الميعاد متعلقا بالنظام العام، فيتعين على اللجنة التحقق منه من تلقاء نفسها، ولو لم يكن الميعاد مثار نزاع بين الطرفين، فإذا تبين للجنة أن الطلب قدم بعد الميعاد قررت بعدم قبوله.

١٦١- شكل الطلب:

نصت المادة (١٤) من اللائحة التنفيذية للقانون الجديد على أن يكون إخطار المستأجر للجنة تحديد الأجرة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الإيداع فى سكرتارية اللجنة مقابل إيصال، ويعلن المالك بصورة من هذا الإخطار بكتاب بدون مظروف مسجل مصحوب بعلم الوصول.

وأوجبت المادة (١٣) من اللائحة على المستأجر أن يحدد فى هذا الطلب عنوانا داخل البلاد ترسل إليه فيه إخطارات اللجنة وإلا كانت الإخطارات المرسلة إلى عنوانه بالعقار صحيحة.

إلا أن اللائحة لم تتطلب فى الطلب بيانات معينة أخرى، ومن ثم فإنه يكفى أن يتضمن الطلب اسم المستأجر واسم المالك ومحل إقامته، وموقع العقار، وتحديد المكان المؤجر، وهى بيانات من شأنها تمكين اللجنة من معرفة المكان المطلوب تقدير أجرته ومحل إقامة المالك حتى تتمكن من أداء مهمتها.

ويجب أن يتضمن الطلب ما يفيد أن المستأجر لم يوافق على الأجرة التى حددها المالك.

١٦٢- نظر اللجنة للطلب:

أوجبت المادة (١٤) من اللائحة على المالك فور تلقيه الإخطار أن يقدم إلى اللجنة البيانات والمستندات الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية

للمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال وعقد المقاولة وبيان بالمساحات الفعلية المبنية وتكاليف المتر المسطح فى كل دور وكذلك بيان أسماء مستأجرى الوحدات السكنية التى يشملها المبنى فى تاريخ تقديم الإخطار.

وبعد ذلك تنظر اللجنة طلب المستأجر تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس التى نص عليها القانون إلا أنه يمتنع على اللجنة أن تحدد أجرة للمكان تزيد على الأجرة التى حددها المالك، ذلك أن المالك قد ارتضى هذه الأجرة بعد أن حددها بنفسه.

١٦٣- هل تتصدى اللجنة لأجرة الوحدات التي صار تحديد اجرتها بمعرفة المالك نهائيا؟

إذا طعن بعض مستأجرى الوحدات السكنية دون البعض الآخر على تحديد المالك للأجرة، فالمفروض أن اللجنة لاتتصدى إلا لتحديد أجرة هذه الوحدات فقط دون غيرها من الوحدات التى لم يطعن مستأجروها على تحديد أجرتها وقبلوا هذه الأجرة فأصبحت نهائية.

غير أنه من الضرورى للجنة حتى تتمكن من تحديد أجرة الوحدات المطعون على تقدير أجرتها، أن تحدد أولا قيمة الوحدات السكنية بالمبنى والأرض المقامة عليها عملا بالمادة ٢ من القانون وتوزع هذه القيمة على سائر الوحدات السكنية بالمبنى ولو لم يكن مطعونا على أجرة بعضها[١].

ولذلك نصت المادة ٢/١٨ من اللائحة التنفيذية للقانون على أنه «ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحسابية التى استندت إليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمبانى وكافة

---

(١) أحمد أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤.

عناصر التكلفة التى تم على أساسها تحديدها للأجرة كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات المبنى وذلك بمراعاة أحكام المادتين ٩، ١٠ من هذا القرار».

كما أن نموذج قرار لجنة تحديد الأجرة المرافق باللائحة تضمن فى بياناته مايعزز ما تقدم حيث يذكر قيمة مايخص الوحدات السكنية من التكلفة الإجمالية للبناء والأرض والتوصيلات الخارجية للمرافق والمنشآت والتركيبات الأخرى، ثم قيمة الأجرة السنوية لهذه الوحدات وتوزيعها على الوحدات المذكورة[1]. ومفاد ذلك أن اللجنة ستقوم بتحديد أجرة جميع وحدات المبنى ومن بينها الوحدات التى صار تحديد أجرتها نهائيا.

والواضح أن تحديد الأجرة فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أصبح موضوعا قابلا للتجزئة، بحيث إذا لم يطعن بعض مستأجرى وحدات المبنى على الأجرة التعاقدية فأصبحت نهائية بفوات ميعاد الطعن، وطعن البعض الآخر فقامت اللجنة بتقدير الأجرة الإجمالية لجميع الوحدات السكنية ووزعت الأجرة على هذه الوحدات، فإنه لايترتب على قبول الطعن فى الأجرة التعاقدية بالنسبة لبعض الوحدات الأخذ بتقدير اللجنة لأجرة باقى الوحدات التى حدد المالك لها أجرة تعاقدية أصبحت نهائية بقبول مستأجريها لها وعدم طعنهم عليها فى الميعاد[2] . فلا يعمل بالأجرة التى حددتها اللجنة لهذه الوحدات عند توزيعها الأجرة الإجمالية على وحدات المبنى المخصصة لأغراض السكنى.

ويلاحظ بأن تحديد اللجنة لأجرة وحدات مخصصة لأغراض السكنى- فى مجال نظرها الطعن على الأجرة المقدم من بعض المستأجرين- لم يكن المالك قد حدد أجرتها بعد طبقا للقانون، لايحرم المستأجر من التمهل حتى

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٤٦ وما بعدها.

(٢) العطار فى شرح أحكام الايجار ص ٢٧٨ ومابعدها.

يقوم المالك بتحديد أجرتها والطعن فيه أمام اللجنة، ولايكون تحديد اللجنة السابق لأجرتها حجة عليه لأنه لم يكن ممثلا أمام اللجنة عند إجراء هذا التحديد.

وعلى الرأى السابق سار قضاء محكمة النقض.

إذا قضت بأن:

١- (أ)- «يتحدد نطاق الخصومة فى الإستئناف وفقا للمادة ٢٣٦ من قانون المرافعات بالأشخاص الذين كانوا مختصمين أمام محكمة أول درجة والمناط فى تحديد الخصم هو بتوجيه الطلبات إليه فى الدعوى. لما كان ذلك وكان المطعون ضده الأول قرر بترك الخصومة أمام محكمة أول درجة بالنسبة للطاعنين من الثالث إلى الثامن ومستأجرين آخرين، فإن مفاد ذلك أن يصبح هؤلاء المستأجرين خارجين عن نطاق الخصومة أمام محكمة أول درجة ولم توجه إليهم ثمة طلبات ولايصح بالتالى اختصامهم أمام محكمة الإستئناف ويضحى الاستئناف المقام ضد الطاعنين من الثالث إلى الثامن غير مقبول».

ب- « لامحل للقول بصحة اختصامهم أمام محكمة الاستئناف مع باقى المستأجرين بمقولة أن خصومة تقدير الأجرة عينيه وليست شخصية بما يستتبع ضرورة اختصام جميع المستأجرين حتى يكون الحكم فى النزاع واحدا بالنسبة لهم جميعاً، ذلك أن المواد الخاصة بتقدير أجرة الوحدات السكنية والطعن عليها بالنسبة للمبانى المنشأة فى ظل أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبقة على واقعة النزاع الماثل لم يوجب المشرع فيها إلزام قلم الكتاب بإخطار جميع مستأجرى الوحدات فى حالة تظلم المالك أو أحد المستأجرين من قرار لجان تحديد الأجرة كما لم ينص المشرع على أن قبول هذا التظلم يترتب عليه إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار اللجنة ولايقتصر ذلك على الوحدة التى أقيم التظلم بشأنها كما هو الحال

فى نص المادة ١٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ١٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فإن الخصومة المتعلقة بتقدير الأجرة أصبحت فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قابلة للتجزئة فلايجوز لمحكمة الطعن التصدى لتقدير أجرة الوحدات التى لم يرفع طعن بشأنها وبالتالى فإن قبول ترك الخصومة بالنسبة لأحد المستأجرين يترتب عليه اعتباره خارجاً عن نطاق الخصومة ولايقبل اختصامه أمام محكمة الاستئناف ويعتبر الاستئناف قبله غير مقبول».

(طعن رقم ٥١١٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٥/١/١٢)

٢- «الخصومة المتعلقة بتقدير الأجرة فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قابليتها للتجزئة . علة ذلك»

(طعن رقم ٧٠٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١١/٢٣)

١٦٤-تشكيل لجان تقدير الأجرة وسير العمل بها والقرارات الصادرة منها:

(راجع ما تقدم فى شرح المادة (١٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- بند ١٢٥ ومابعده).

١٦٥- هل تعتبر قواعد تقدير الأجرة فى ظل القانون الجديد من النظام العام؟

أوضحنا فيما تقدم أن الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها لأحكام القانون الجديد، أصبحت أجرتها تحدد اتفاقا بين المالك والمستأجر- فإذا حدد المالك الأجر فقبلها المستأجر كان هذا التحديد ملزما للطرفين، ولايحق للمستأجر اللجوء بعد ذلك إلى لجنة تحديد الأجرة، لتحديد الأجرة. ومعنى ذلك أن القانون لايتدخل فى اتفاق الطرفين للتحقق من إلتزام المالك فى

تحديد الأجرة بالضوابط التى وضعها لتحديد الأجرة ومصادرة إرادة الطرفين فيما انعقد عليه اتفاقهما.

وبالبناء على ذلك فإن تحديد أجرة هذه الأماكن أصبح بمنأى عن دائرة النظام العام[١].

إلا أنه متى حددت الأجرة اتفاقا على هذا النحو، أصبحت الأجرة المتفق عليها هى الأجرة القانونية، فلا يجوز الاتفاق بين الطرفين على زيادتها، ذلك أن الأجرة بعد تحديدها تدخل دائرة النظام العام.

فكل ماهدف إليه الشارع هو تحديد الأجرة اتفاقا بين المالك والمستأجر تخفيفا للعبء الملقى على لجان تحديد الأجرة من ناحية وضمانا لحسن العلاقة بين المؤجر والمستأجر من ناحية أخرى. فإذا ما حددت الأجرة على هذا الوجه، أو إذا لم يتفق الطرفان على الأجرة وحددت بقرار نهائى من لجنة تقدير الأجرة. فإن المشرع يحرص على حماية طائفة المستأجرين وهى الطائفة الغالبة والضعيفة من عسف الملاك وحصولهم على أجرة تزيد على الأجرة القانونية.

ومن ثم إذا تراضى المالك مع المستأجر على أجرة تزيد على الأجرة المتفق عليها أو المحددة نهائيا بواسطة لجنة تقدير الأجرة، وقع الاتفاق باطلا بطلانا مطلقا ويتعين إنقاص الأجرة إلى الأجرة المتفق عليها .

١٦٦- جواز التحكيم في تقدير الأجرة:

أوضحنا فيما تقدم أن القانون جعل تحديد الأجرة اتفاقا بين المالك

---

(١) عكس ذلك العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٠٢ إذ يرى أن أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ متعلقة بالنظام العام، وأن القانون المذكور يستهدف العودة بالعلاقات الإيجارية إلى طبيعتها الرضائية لكنه لم يجعل العلاقة بين المؤجر والمستأجر خاضعة لمطلق اتفاقهما.

والمستأجر ونأى به عن دائرة النظام العام. ومن ثم فإنه يجوز للطرفين الالتجاء إلى التحكيم فى تحديد الأجرة، إلا أنه لايجوز التحكيم فى زيادة الأجرة المحددة لما أوضحناه بالبند السابق.

١٦٧- *الجزاء الجنائي:*

حظرت المادة ١/٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المؤجر تقاضى أجرة تزيد على الأجرة المنصوص عليها فى العقد، وعاقبت المادة ٧٧ من القانون على مخالفة هذا الحظر بالحبس لمدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه المؤجر على خلاف الحظر، ويجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف الحظر.

وقد عدلت هذه المادة بمقتضى المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فألغيت عقوبة الحبس المنصوص عليها فيها.

ويعتبر القانون الجديد هو القانون الأصلح للمتهم فيسرى على الوقائع التي حصلت قبل صدوره ولم يصدر فيها حكم نهائى «بات» (م٥ عقوبات).

مادة (١٣)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

على مالك البناء فى موعد لايجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال أن يخطر اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ماتم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقه لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء، وترخيص المبانى.

وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة.

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال فى المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إعذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- نص على عدم سريان أحكام هذه المادة عدا الفقرة الأخيرة منها على الأماكن التى تخضع له فى تحديد أجرتها (م١/٢).

الشرح

١٦٨- إخطار المالك والمستأجر للجنة:

يلتزم المالك بإخطار اللجنة لتقوم بتحديد القيمة الإيجارية للمبنى وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ماتم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المبانى.

وهذا الإخطار واجب على مالك المبنى، ولايجب على مالك الأرض إذا لم يكن مالكا للبناء، ويستوى أن يكون مالك البناء قد بنى بترخيص أو بدون ترخيص وإذا تعدد ملاك المبنى الواحد جاز أن يقوم بالإخطار أحدهم أو نائب عنهم.

وخشية تقاعس المالك عن الإخطار، أجاز النص للمستأجر إخطار اللجنة باعتباره ذا شأن فى تحديد القيمة الإيجارية، وليس على المستأجر فى هذه الحالة أن يخطر اللجنة إلا بشغله إحدى وحدات البناء مع بيان تاريخ شغله إياها، فتتخذ اللجنة الإجراءات اللازمة للتحقق من تاريخ إنشاء البناء[1] والإخطار واجب سواء أكان المبنى جميعه قد أنشىء أم كان بناء قديما أدخلت عليه تعديلات جوهرية من شأنها اعتباره فى حكم المنشأ حديثا.

١٦٩- إخطار مأموريات العوائد للجنة:

أجاز القانون أيضا للجنة المختصة بحصر العقارات المبنية (مأموريات العوائد) إخطار اللجنة بالبناء، وهذه الجهة يتيسر لها الوقوف على البناء حال قيامها بمزاولة عملية الحصر المنوطة بها.

١٧٠- قيام اللجنة بالتقدير دون إخطار:

يجوز للجنة من تلقاء نفسها دون إخطار يرد إليها من المالك أو المستأجر أو مأمورية العوائد أن تقوم بتقدير القيمة الإيجارية باعتبار أن أحكام القانون الخاصة بتحديد القيمة الإيجارية للأماكن تتعلق بالنظام العام.

وبداهة ليس هناك مايمنع من قيام اللجنة بهذا التحديد بناء على إخطار من الإدارة الهندسية المختصة بشئون التنظيم أو من أى جهة أخرى كالمحافظة طالما أن لها أن تقوم بهذا التحديد من تلقاء نفسها[2].

---

(١) مرقس جـ١ ص ٥٩١.

(٢) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٨٨.

١٧١- الميعاد المحدد لإخطار المالك والمستأجر:

على مالك البناء إخطار اللجنة فى موعد لايجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى، أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال.

فالعبرة فى بدء الميعاد بتاريخ نفاذ عقد الإيجار وليس بتاريخ تحريره، والمقصود بذلك هو الميعاد الذى يجب قانونا على المؤجر تسليم العين المؤجرة فيه للمستأجر ولو لم يتم هذا التسليم بالفعل أو لم يشغل المستأجر المكان عند تسليمه[1]. والإشغال يتحقق إذا شغلت الوحدة بغير طريق الإيجار، كأن يقطن فيها المالك أو يقيم فيها أحد أقاربه، ويجب أن يكون الشغل فى الغرض الذى خصصت له العين، فلا يعتبر شغلا للعين تشوين بعض مواد البناء بها.

وهذا الميعاد من المواعيد التنظيمية، ولاترتب المادة أى جزاء مدنى على مخالفته وإنما وضعت المادة ٧٦ جزاء جنائيا على هذه المخالفة. ولم تحدد المادة ميعادا لإخطار المستأجر للجنة بشغله المكان المؤجر، إذ أعطاه القانون هذا الحق خشية أن يتقاعس المالك عن الإخطار فيضار من عدم تحديد القيمة الإيجارية. كما لم يحدد القانون للجهة المختصة بحصر العقارات المبنية ميعادا يتم فيه الإخطار.

١٧٢- إجراءات إخطار المالك والمستأجر:

أوردت هذه الإجراءات المادة ١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون، فأوضحت أن إخطار المالك أو المستأجر للجنة تحديد الأجرة يكون بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، أو بطريق الإيداع فى سكرتارية اللجنة مقابل إيصال.

ويجب أن يرفق المالك بالإخطار المقدم منه البيانات والمستندات الدالة على

(١) العطار فى شرح أحكام الأيجار ص ١٨٩.

قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق، مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال، وعقد المقاولة، وبيان بالمساحات الفعلية المبنية ومتوسط تكاليف المتر المسطح فى كل دور، وكذا بيان بأسماء مستأجرى الوحدات التى يشملها العقار فى تاريخ تقديم الإخطار، وعلى المالك أن يخطر اللجنة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أولا بأول بأى تغيير يطرأ على أسماء المستأجرين وباسم أى مستأجر لأية وحدة أخرى بعد تقديم الإخطار، وذلك حتى تاريخ إبلاغه بقرار اللجنة.

١٧٣- مدي التزام المالك بما ورد في إخطاره:

يلتزم المالك بما يتضمنه إخطاره عن قيمة الأرض والتكاليف الأخرى الفعلية للمبانى.... الخ، ولايملك بعد ذلك التمسك بزيادته، لأنه يعد بمثابة إقرار منه بما تقدم ونزول عن التمسك بما يزيد عليه، ولهذا لاتملك اللجنة أو المحكمة عند نظرها الطعن تعدى هذا التقدير. فهذا الإخطار يختلف عن الطلب القضائى الذى يملك طالبه تعديله بالزيادة طبقا لقواعد قانون المرافعات[١].

إلا أن ذلك لايمنع المالك من طلب تقدير ما أغفل طلبه من المنشآت، كما إذا أغفل تقدير قيمة ماكينة المياه أو خزان المياه أو المصعد، بل وتملك اللجنة من تلقاء نفسها تقدير كل ما تعاينه من منشآت فى هذا الصدد.

---

(١)من هذا الرأى أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص١٤٩ ومابعدها. وعكس ذلك العطار فى شرح أحكام الايجار ص ١٩٠ فيرى أن المالك لايلتزم بما ورد فى طلب الترخيص أو فى إخطاره للجنة وله أن يطلب زيادة على ما ورد بهما.

١٧٤- التزام المالك بتسليم المستأجر العين المؤجرة صالحة للاستعمال:

يلتزم المالك بتسليم المستأجر العين المؤجرة صالحة للاستعمال ومطابقة للمواصفات الواردة بالترخيص، وذلك منعا لتحايل الملاك على المستأجرين عن طريق تسليمهم الأعيان المؤجرة ناقصة التشطيب.

وحرص النص على أن يكون تسليم العين فى المواعيد المتفق عليها بين المالك والمستأجر، وذلك حسما لأى خلاف يثور بين أطراف العلاقة الإيجارية، تلك العلاقة التى يرجى أن تقوم على أساس من الوضوح والعدالة(١).

ومصدر هذا الالتزام هو عقد الإيجار ذاته، وتوضيح ذلك أن مالك البناء هو الذى اقترح هذه المواصفات ثم قامت الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بمراجعة هذه الاقتراحات والموافقة عليها بعد تعديلها أو الموافقة عليها دون تعديل ثم بعد ذلك تم التعاقد بين المؤجر والمستأجر على أساس هذا التقدير.

ولذلك يكون من الواجب على المالك أن يقيم البناء بالشكل المبين فى قرار الترخيص بإقامته والذى على أساسه تم إبرام عقد الإيجار(٢).

١٧٥- حق المستأجر في اللجوء إلي القضاء المستعجل:

رخص النص للمستأجر الذى يتسلم العين المؤجرة غير صالحة للاستعمال باستكمال الأعمال الناقصة، بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة وخصم تكاليفها من الأجرة، والمراد بذلك هو الترخيص له باستكمال الأعمال الناقصة وفقا لترخيص البناء أو لما يتطلبه استعمال المبنى على أساس شغله فى ظل قاعدة تنفيذ الالتزام وفقا لمعيار الرجل العادى(٣)، ويجب على المستأجر قبل رفع دعواه إلى القضاء المستعجل أن يعذر المالك على يد محضر باستكمال الأعمال الناقصة، ثم لايقوم المالك بذلك.

---

(١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

(٢) مرقس جـ١ صـ ٦٧٨.

(٣) المذكرة الإيضاحية للقانون.

وفى هذا قضت محكمة الأمور المستعجلة ببندر طنطا بتاريخ أول يناير سنة ١٩٨٥ فى الدعوى رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٤ بأن:

«وحيث أنه من المقرر وعلى هدى من نص المادة ١٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المالك يلتزم بتسليم العين المؤجرة له صالحة للاستعمال وفقا للغرض المؤجرة من أجله فى المواعيد المتفق عليها . وعند تقاعس المالك عن تنفيذ هذا الالتزام فقد أجاز المشرع للمستأجر استكمال الأعمال الناقصة بالعين بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة وذلك بعد إعذار المالك بالقيام... وإنما يتعين عليه (القاضى المستعجل) أن يتحقق أخذا من ظاهر المستندات لإجابة المستأجر من عدمه من تحقق الشروط المتقدمة وهى فى تفصيل على النحو التالى: (١) فوات ميعاد تسليم العين المتفق عليها فى عقد الايجار. (٢) تقاعس المالك عن القيام بالأعمال الناقصة فى العين وفق الغرض المؤجرة من أجله. (٣) إعذار المالك باستكمال الأعمال الناقصة.. بالنسبة لهذا الشرط فقد أجمع الفقه والقضاء، وعلى خلاف ما ذهب إليه المدعى بمذكراته- على وجوب أن يكون الإعذار قبل إقامة الدعوى وتبعا فانه لايجوز أن يكون بصحيفة الدعوى وذلك لوضوح النص الذى اشترط لجواز إقامة تلك الدعوى أن تكون بعد إعذار المالك....» . (أيضا الحكم الصادر بتاريخ ١٩٨٥/٢/٥ فى الدعوى ١٥٢ سنة ١٩٨٤).

والنص على اختصاص القضاء المستعجل بهذا الإجراء يعفى المحكمة من تحرى شرط الاستعجال، ذلك أن المشرع حين يسند إلى القضاء المستعجل اختصاصا بنظر مسألة معينة بنص خاص، يكون قد افترض توافر الاستعجال فى تلك المسألة بقوة التشريع، مالم يصرح أو يفهم من النصوص خلاف هذا[١] .

---

(١) راتب وكامل قضاء الأمور المستعجلة الطبعة السابعة ص ٢٨٧- الدكتورة أمينة النمر مناط الاختصاص والحكم فى الدعوى المستعجلة سنة ١٩٦٧ ص ١٠٥ .

وبهذا الرأى قضت محكمة الأمور المستعجلة بالقاهرة بتاريخ ١٩٧٨/١١/١٦ فى الدعوى رقم ١٩٧٦/٧١٠٧ إذ ذهبت إلى أن:

«وحيث أن المشرع أورد نصا خاصا فى المادة التاسعة (من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى) فى فقرتها الأخيرة بأن يلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال، وإلا جاز للمستأجر بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة وذلك بعد إعذار المالك بالقيام بها، وهنا يجب توضيح أربعة أمور: الأول- أن هذا النص قد أسند الاختصاص صراحة للقضاء المستعجل مما مقتضاه إعفاؤه من تحرى شرط الاستعجال... الخ». (أيضا مستعجل بندر طنطا بتاريخ ١٩٨٥/٢/٥- الدعوى ١٩٨٤/١٥٢).

ويلاحظ أن النص لم يكتف بتخويل القضاء المستعجل سلطة الترخيص باستكمال الأعمال الناقصة بل خوله أيضا سلطة الترخيص بخصم التكاليف من الأجرة رغم أنها مسألة موضوعية [١]. إلا أنه إذا نازع المالك فى قدر تكاليف استكمال الأعمال الناقصة وجب عليه أن يقيم دعوى موضوعية ترفع إلى المحكمة الابتدائية أو الجزئية حسب قيمة المنازعة وفقا للقواعد العامة، ولايختص القاضى المستعجل بهذه المنازعة الموضوعية[٢]. وغنى عن البيان أن المستأجر مخير بين أن يتسلم العين صالحة للاستعمال لكن ينقصها بعض الأشياء التى يطلب الترخيص من القضاء المستعجل فى استكمالها أو ألا يتسلمها أصلا وفى هذه الحالة فإن أجرة العين لاتستحق عليه[٣].

---

(١) حكم محكمة الأمور المستعجلة بالقاهرة فى ١٩٧٨/١١/١٦ الوارد بالمتن.

(٢) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٠.

(٣)عنبر طبعة ١٩٧٧ ص٧.

مادة (١٤)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تقدر أجرة المبنى المرخص فى إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية:

(أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ (سبعة فى المائة) من قيمة الأرض والمبانى.

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ (ثلاثة فى المائة) من قيمة المبانى ومع مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم مايخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- نص على عدم سريان هذه المادة على الأماكن التى يرخص فى إقامتها لأغراض السكنى من تاريخ العمل به، وأخضع الأماكن الأخيرة للمادة الأولى منه- كما أورد المادة (١٣) وهى ترتبط بالمادة الأولى إذ تناولت بعض الأحكام الخاصة بالنسبة المخصصة لأغراض السكنى وبيان النسبة التى تخصص للأغراض الأخرى، المادة (٩) وهى ترتبط بالمادة الأولى أيضا إذ نظمت الالتزام بأعباء الترميم والصيانة والإدارة. ولذلك سنورد نصوص المواد: (١ ، ٩ ، ١٣) وفى خلال الشرح سنعرض لنص المادتين (٧ ، ٨) وهما خاصتان بزيادة أجرة بعض الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى.

مادة (١)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١]

فيما عدا الإسكان الفاخر، لايجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة مبانى العقار.

ولاتسرى على هذه الأماكن أحكام المادة (١٣) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة (١٤) والفقرة الأولى من المادة (١٥) والفقرة الثانية من المادة (٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان.

---

(١) واردة فى أولاً: فى شأن قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن.

وقد رفعت القضية رقم ٧٨ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» بعدم دستورية هذه المادة إلا أن المحكمة الدستورية العليا قضت بجلسة أول فبراير سنة ١٩٩٧ برفض الدعوى. وتنشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت أول فبراير سنة ١٩٩٧ الموافق ٢٣ رمضان سنة ١٤١٧هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر......... رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: الدكتور/ محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف. =

....

=وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى....... رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر.......................... أمين السر

اصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٧٨ لسنة ١٧ قضائية «دستورية».

المقامة من

السيد/ أيمن زكريا حسن المحامى.

ضـــد

١- السيد/ رئيس الوزارء.

٢- السيد المستشار/ وزير العدل.

٣- السيد مخلص على فكرى.

الإجراءات

بتاريخ ٣ ديسمبر ١٩٩٥، أودع المدعى هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص المادة الأولى من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم بعدم قبول الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل=

....

= فى أن المدعى كان قد استأجر من المدعى عليه الثالث عينا لاستعمالها مكتبا للمحاماة بأجرة شهرية قدرها مائة جنيه وعشرة تؤدى مقدما أول كل شهر. وإزاء تأخره فى إيفائها، فقد أنذره المؤجر بدفعها، ثم أقام ضده الدعوى رقم ١٠٦٠٨ لسنة ١٩٩٣ أمام محكمة جنوب القاهرة الإبتدائية بطلب الحكم بإخلائه من العين. وأثناء نظر هذه الدعوى، أقام المستأجر دعواه الفرعية رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٤ أمام المحكمة ذاتها طالبا الحكم بخفض الأجرة المقدرة عن المكان المؤجر إلى عشرين جنيها إلى أن تحدد لجان التقدير أجرتها، مستندا فى ذلك إلى أن العقار منشأ قبل عام ١٩٥٤ ويعامل بالتالى- فى مجال تحديد الأجرة- وفقا لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادرين كليهما فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إذ يعمل بهذا القانون الأخير فى شأن الأماكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ نفاذه فى ١٩٨١/٧/٣١ وبجلستها المعقودة فى ١٩٩٤/٢/١٦، قررت محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ضم الدعوى الثانية إلى الأولى للارتباط وليصدر فيهما حكم واحد، ثم قضت بجلستها المعقودة فى ١٩٩٤/٣/٣٠- وقبل الفصل فى الدعوى الفرعية- بندب خبير لتحديد الأجرة القانونية للعين والقانون الواجب التطبيق فى شأنها. وقد أودع الخبير تقريره منتهيا فيه إلى أن المكان المؤجر أقيم فى ظل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، فقد دفع المدعى فى الدعوى الفرعية- المستأجر- بعدم دستورية هذا القانون، فأرجات محكمة الموضوع الفصل فى النزاع الموضوعى إلى أن يقدم مايدل على رفع دعواه الدستورية، فأقامها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه «فيما عدا الإسكان الفاخر، لايجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة العقار».

وحيث إن المدعى فى الدعوى الدستورية، نعى على هذه الفقرة مخالفتها=

....

= للدستور وذلك تأسيسا على أن المشرع مايز بمقتضاها بين الأماكن تبعا لنوع استخداماتها، فبينما جعل الإسكان الفاخر والأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى بمنأى عن الخضوع لقواعد تحديد الأجرة من خلال اللجان التى نص عليها، أخضع ما عداها لهذا التحديد، كافلا بذلك أن يكون عمل هذه اللجان مقصورا على الأماكن المهيأة للسكنى من غير الإسكان الفاخر، فلا تمتد قواعد تحديد الأجرة لسواها، مما يخل بمبدأ مساواة المواطنين أمام القانون، وكذلك بحق التقاضى المنصوص عليهما فى المادتين ٤٠و٦٨ من الدستور.

وحيث إن القيود التى يفرضها المشرع على حق الملكية، كثيرا ماتتناول الانتفاع بالأعيان المؤجرة التى قدر أن تزايد الطلب عليها مع قلة المعروض منها يقتضى إحاطتها بتدابير استثنائية خرج فيها على القواعد العامة فى عقد الإجارة، مستهدفا بها على الأخص الحد من حرية المؤجر فى تقدير الأجرة، واعتبار العقد ممتدا بقوة القانون بذات شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة. ولئن جاز القول بأن هذه التدابير الاستثنائية التى فرضها المشرع لمواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوائها، قد آل أمرها إلى اعتبار أحكامها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، مع تعلقها بالنظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها، ولضمان سريانها بأثر مباشر على عقود الإجارة القائمة عند العمل بها ولو كانت مبرمة قبلها، إلا أن تطبيقها ظل مرتبطا بالضرورة التى أملتها بوصفها باعثها وإطارها وما كان لسريانها بالتالى أن ينفصل عن مبرراتها، ولا أن يجاوز مداها قدر هذه الضرورة، وإلا اعتبر إقرارها فيما وراءها منافيا لنص المادتين ٣٢و٣٤ من الدستور اللتين تكفلان صون الملكية الخاصة- لاتدمير أصلها أو بعض عناصرها- ولاتتسامحان فيما يفرض عليها من القيود عدا تلك التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وبافتراض نأيها عن الاستغلال.

وحيث إن ما تقدم مؤداه- وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة- أن الأصل فى النصوص القانونية التى اقتضتها الضرورة أن يكون إعمالها مشروطا بتوافر موجباتها، وبقدرها. ولايجوز بالتالى أن تعتبر التدابير الاستثنائية التى تدخل بها المشرع فى مجال العلائق الإيجارية- من أجل ضبطها- حلا نهائيا ودائما لمشكلاتها، فلا يتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها، وأن=

....

= يَعْدل عنها عند زوال مبرراتها، وأن تُخْلى هذه التدابير عندئذ مكانها لحرية التعاقدَ بوصفها الحرية الأصل فى العقود جميعها، وكلما قدر المشرع إنهاء التدابير الاستثنائية التى كان قد فرضها فى شأن الأعيان المؤجرة، دل ذلك على أن شروط التعاقد لتأجيرها أضحت عملا اتفاقيا يكفى لانعقاده أن يتبادل طرفاه التعبير عن إرادتيهما مع تطابقهما.

وحيث إن القوانين الاستثنائية التى درج المشرع على التدخل بها لتقدير أجرة الأماكن التى حددتها، غايتها أن يكون هذا التقدير محددا وفق ضوابط ومعايير لاتجوز مخالفتها، بل يكون تطبيقها لازما فى مجال سريان القانون الذى أوجبها؛ وكان الأصل المقررَ بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السابق الإشارة إليه، هو ألا تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى- واعتبارا من تاريخ العمل بأحكامه- على ٧٪ من قيمة الأرض والبناء؛ وكان ذلك مؤداه أن تتولى لجان تقدير الأجرة المنصوص عليها فى المادة الثالثة من هذا القانون، اختصاصها فى مجال تحديد مبلغها، وفقا للأسس والمعايير التى ضبطها المشرع بها؛ وكان لااختصاص لهذه اللجان بتقدير أجرة أماكن أعدها أصحابها لغير أغراض السكنى، ولا أجرة مساكن يعتبر مستواها فاخراً بالنظر إلى موقعها ومكوناتها وأعمال تشطيبها، وغير ذلك من مواصفاتها التى حددتها اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بها قرار وزير التعمير رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١، وإلا وقع قرارها بتقدير الأجرة باطلا بطلانا مطلقا لخروجها عن حدود ولايتها؛ وكان المدعى قد توخى بدعواه، إرجاع قيود استثنائية قدر المشرع فى نطاق تطبيق هذا القانون، إنهاءها لمجاوزتها قدر الضرورة الاجتماعية التى تطلبتها؛ وكان لايتصور أن يكون استلاب الناس أموالهم حقا لأحد، ولا أن تقدر الضرورة بعيدا عن حقائقها؛ وكان النص المطعون فيه يعيد العلائق الإيجارية إلى الأصل فيها بعد أن اختل التوازن بين أطرافها اختلالا جسيما، وغدا تنظيمها منافيا لطبيعتها، متغولا حدود التضامن الاجتماعى التى كفلتها المادة ٧ من الدستور، وقوامها وحدة الجماعة فى بنيانها، وتداخل مصالحها لاتصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال روابط أفرادها ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، فلا يتفرقون بددا؛ وكان=

....

= النص المطعون فيه- وفيما يتعلق بالأماكن التى أخرجها من نطاق تطبيق القواعد الآمرة لتحديد الأجرة وجواز الطعن فى الأحكام الصادرة بشأنها- إنما يُرد الحقوق لأصحابها، ويقيم ميزانها عدلا وإنصافا، فإن ادعاء مخالفته للدستور- وقد تغيا هذه الأغراض، وانتظم المخاطبين بأحكامه بقواعد موحدة لاتمييز فيها بين فئاتهم- يكون لغوا.

وحيث إن ما ينعاه المدعى من أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، قد أخل بحق التقاضى المنصوص عليه فى المادة ٦٨ من الدستور، بعد أن قصر عمل لجان تحديد الأجرة على الأماكن المهيأة للسكنى من غير الإسكان الفاخر دون غيرها، ولم يجز الطعن فى مقدار الأجرة بعد تحديدها، مردود بأنه اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون- وفى مجال تطبيق أحكامه- لم يعد الحق فى تقدير أجرة الأماكن التى خصصها أصحابها لغير أغراض السكنى، مقيدا بقواعد آمرة لاتجوز مخالفتها، بل صار أمر تحديد مبلغها عائدا إلى طرفى العلاقة الإيجارية يدخلان فيها بإرادتيهما، ويقرران معا شروطها ومن بينها مقدار الأجرة. ويعتبر هذا الاتفاق بالتالى شريعتهما التى لايجوز أصلا نقضها أو تعديلها- وعملا بنص المادة ١٤٧ من القانون المدنى- إلا بتراضيهما. ويظل هذا الاتفاق منتجا لآثاره إلى أن يزول وجوده قانونا سواء بالانقضاء أو الانحلال أو الإبطال. ولكل ذى شأن فيه حق التداعى فيما نشأ عنه من الحقوق، دون قيود مالية أو عوائق إجرائية تنال من محتواه.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان النص المطعون فيه لايتعارض مع أى حكم فى الدستور من أوجه أخرى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر   **رئيس المحكمة**

مادة (٩)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١]

تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية العامة للمبانى وما بها من مصاعد على الوجه الآتى:

١- إذا كانت حصيلة الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) كافية يتم الترميم والصيانة منها.

٢- إذا لم تف هذه الحصيلة أو إذا كان المبنى لايحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلى:

(أ) بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى.

(ب) بالنسبة للمبانى المنشأة بعد ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين المالك وشاغلى المبنى.

(ج) بالنسبة للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلى المبنى.

وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم، يجوز لأى منهم الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل.

ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة

---

(١) واردة فى ثانياً: فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة.

للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

أما الأعمال التى لاتسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين.

ومع عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى، يوزع الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر الحارس وفقا للبنود أ،ب، جـ من هذه المادة.

وتلغى المادة (٦١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة (١٣) من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة ١٣

(قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)(١)

يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى إقامته أو يبدأ فى إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون مايزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى. وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى.

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة مايملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلا.

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة.

---

(١) واردة فى رابعاً: فى شأن العمل على توفير المساكن

وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشترى بأحكام هذه المادة(١).

الشرح

أولاً: أحكام المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

١٧٦- المباني التي يسري عليها النص:

يسرى النص على المبانى التى رخص فى إقامتها بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أى منذ ١٩٧٧/٩/٩ ، أما المبانى التى رخص فى إقامتها قبل العمل بهذا القانون، فينطبق عليها قواعد التقدير الواردة بالمادة (١٠) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وإذا كانت المبانى أقيمت بدون ترخيص فإن القانون يسرى عليها طالما أنشئت فى ظله كما سنرى.

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٣/٢/٢٣ في الطعن رقم ٩١٠ لسنة ٤٨ق بأن:

١ - «النص فى المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صريح فى قصر تطبيق أسس التقدير الواردة به على المبانى التى رخص بإقامتها بعد العمل بالقانون المذكور فى ١٩٧٧/٩/٩ وإذ كان البين من الأوراق أن المبانى محل النزاع قد تم بناؤها فى عام ١٩٧٦/٧٥ أى قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه لامحل لتطبيق أسس التقدير الواردة به على المبانى موضوع النزاع».

٢ - « انتهاء الحكم المطعون فيه لتطبيق قواعد تحديد الأجرة الواردة فى

---

(١) وكانت المادة تتضمن فقرة ثالثة تنص على أن: «يمتنع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات مالم يقدم صاحب الشأن مايثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة» - إلا أنها ألغيت بمقضى المادة (١٠) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١.

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على العين محل النزاع رغم أن المبنى تم بناؤه بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقصره نطاق تطبيق القانون الأخير على الأماكن المرخص بإقامتها فى ظله دون غيرها خطأ».

(طعن رقم ٥٥١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١١/١٥)

٣- «أخذ الحكم المطعون منه بتقرير الخبير الذى أعمل أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على العقار جميعه دون أن يحدد تاريخ إنشاء كل وحدة من وحداته لبيان القانون الواجب التطبيق رغم الثابت بالأوراق من بدء وإنشاء العقار محل النزاع فى أوائل عام ١٩٨٠ وانتهاء إنشائه عام ١٩٨٣ قصور وفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم ٢٠٢٢ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١١/٣٠)

٤- «العبرة فى تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبنى هى بتاريخ إنشائه. تمام إنشاء المبنى قبل نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوع أجرة عين النزاع لأحكامه».

(طعن رقم ٧١٧٦ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/٦/٢٠)

(طعن رقم ١٦٣٨ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٩٢/٥/٣١)

وإذا تمت إضافات للمبنى بناء على ترخيص صادر فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خضعت الإضافات للقانون الأخير.

وقد تقدم أن المادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت أيضا على أن يستمر العمل فى شأن تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين السابقة بأحكام تلك القوانين، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

أما الأماكن التى بدىء فى إنشائها بدون ترخيص اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ وقبل ١٩٨١/٧/٣١ (تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) فتقاس على الأماكن المرخص بها اعتبارا من هذا التاريخ، ويسرى عليها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ويعزز هذا القياس أن واضع القانون المذكور كان يهدف إلى تشجيع إقامة المبانى بنصه على عائد استثمارى أكبر للمبانى المرخص بها، فيفيد منه كل من يبنى فى ظله، ولأن هذه المبانى لاتخضع للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ السابق لالغائه فى ١٩٧٧/٩/٩ ولاتخضع للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى يسرى على ما رخص به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١، كما أن لجنة الإسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب عند نظر مشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اقترحت تقدير ثمن الأرض وفقا لثمن المثل وقت إصدار الترخيص بالبناء أو عند الشروع فى الإنشاء بحسب الأحوال فجعلت وقت الشروع فى إنشاء البناء بغير ترخيص مناظرا لوقت إصدار الترخيص.

وتخضع لنص المادة كافة المبانى، أى سواء كانت معدة للسكنى أو لأغراض غير سكنية كممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى، كما تخضع لها المبانى من المستوى الفاخر. وسنعرض فى البند التالى لخضوع هذا المستوى من المبانى لحكم المادة.

١٧٧- خضوع المباني من المستوي الفاخر لقواعد تحديد الأجرة:

كان مشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما قدمته الحكومة لمجلس الشعب ينص فى المادة الثالثة فقرة أولى (ب) منه على عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون على المبانى من المستوى فوق المتوسط والفاخر التى تؤجر بعد تاريخ العمل بهذا القانون، ومن هذه الأحكام قواعد تقدير الأجرة والامتداد القانونى للإيجار ومنع تقاضى خلو الرجل، وقد عللت المذكرة الإيضاحية هذا الاستثناء بأن مستوى المبانى فوق المتوسط والفاخر يقيمه القادرون لكى يشغله ذوو الدخول الكبيرة، الأمر الذى لايستتبع تطبيق قانون إيجار الأماكن على هذا المستوى من المبانى، شريطة أن توضع الضمانات التى تكفل عدم الانحراف بمثل هذا الحكم فضلا عن أن فى ذلك مساواه بين

المصريين الذين يقيمون المبانى الفاخرة وغير المصريين الذين يتمتعون بهذه الميزة وفقا لقانون استثمار المال العربى والأجنبى.

ولما عرض المشروع على لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب أدخلت اللجنة تعديلا على المشروع يؤدى إلى جعل المبانى من المستوى فوق المتوسط والفاخر خاضعة لأحكام العلاقات الإيجارية عدا ماتعلق منها بقواعد تقدير وتحديد الأجرة، وذلك حتى يتمتع المستأجرون بميزة الامتداد القانونى للإيجار ولايتعرضون لأى شروط مجحفة فيما يتعلق بالتزامات الملاك قبلهم[1] إلا أن مجلس الشعب لم يوافق على الاستثناء أصلا، فلم يقر مشروع الحكومة ولا التعديل الذى أجرته لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ووافق على النص فى صورته الحالية، وبذلك جاء النص خلوا من استثناء المبانى من المستوى الفاخر من الخضوع لأحكام الفصل الأول من الباب الأول من القانون والخاصة بقواعد تقدير الأجرة، وأصبحت هذه المبانى خاضعة لذات القواعد التى تسرى على المستويات الأخرى.

وقد ترتب على هذا الوضع نتيجة غريبة إذ أصبح مستثمر المال غير المصرى متميزا على المستثمر المصرى لأن المادة ١٩ من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ باستثمار المال العربى والأجنبى- الذى كان ساريا وقتئذ- قد استثنت مبانى الإسكان الادارى وفوق المتوسط المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون من قواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها فى الباب الأول من قانون إيجار الأماكن، وذلك بالرغم من أن المستثمر المصرى المرخص له بإنشاء المبانى من المستوى الفاخر يشترك مع المستثمر غير المصرى الذى يخضع للقانون رقم٤٣ لسنة ١٩٧٤ فى عدم الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء، ويتولى بمعرفته وعلى نفقته استيراد مايلزم لها من مواد البناء أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان.

(١)تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير.

١٧٨- المقصود بالمباني ذات المستوي الفاخر:

(راجع بندى ٥٦ ، ٥٧)

١٧٩- عناصر الأجرة:

تتكون القيمة الإيجارية التى تعتبر حد أقصى لأجرة المكان من ثلاثة عناصر:

الأول: ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى (صافى عائد استثمار العقار).

الثانى: ٣٪ من قيمة المبانى (مقابل الاستهلاك ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة).

الثالث: الضرائب التى يلتزم بها المالك.

ونتناول كل عنصر على حدة فيما يلى:

١٨٠- العنصر الأول: صافي عائد استثمار العقار:

حدد النص للمالك ربحا صافيا بواقع ٧٪ من قيمة الأموال التى يستثمرها فى البناء، مراعيا فى ذلك أنه يصعب فى الظروف الاقتصادية المعاصرة لصدور القانون استثمار رأس المال على وجه مأمون مستقر فى نواحى أخرى من النشاط الاقتصادى بربح أكبر، لذلك فقد جعل هذا العنصر عبارة عن ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى.

١٨١- العنصر الثاني: مقابل الاستهلاك ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة:

يحسب مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ من قيمة المبانى، وتوضح فيما يلى المقصود بالإصلاحات والصيانة والإدارة.

١٨٢- الإصلاحات والصيانة:

الأصل أن المؤجر يلتزم طبقا للمادة ٥٦٧ مدنى بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحال التى سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية. وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض أو يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه.

والمقصود بالترميمات الضرورية، الأعمال التى يجب على المؤجر القيام بها لكى تبقى العين صالحة للاستعمال بالحالة المتفق عليها فى عقد الإيجار، فيشمل ذلك الترميمات والإصلاحات سواء فى داخل العين أو فى خارجها، ومن ثم كان من المفهوم أن تنصرف نسبة ٣٪ التى تدخل فى عناصر تقدير الأجرة مقابل الاستهلاك ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، إلى الأعمال المنصوص عليها فى المادة سالفة الذكر- إلا أن المادة ٦١ من القانون الواردة فى الفصل الثانى (فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة) من الباب الثانى أعطت المالك فى حالة إجراء ترميم أو صيانة بالمبنى الحق فى زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٢٠٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة على أن يصدر بها قرار نهائى من اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٥٧ من القانون.

وقد حددت المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية هذه الأعمال [١] ومنها ما يدخل فى أعمال الصيانة التى يلتزم بها المؤجر طبقا للمادة ٥٦٧ مدنى.

---

(١) فقد نصت المادة ٢٩ المشار إليها على أن:

«تعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقا للمادة (٥٥) من القانون المشار إليه الأعمال الآتية:

١- تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

٢- ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة أو المتفككة منها.

٣- تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى. =

ومن ثم فقد ثار التساؤل عما إذا كان المالك يستحق نسبة ٢٠٪ المنصوص عليها فى المادة ٦١ بالرغم من أنه احتسب له نسبة قدرها ٣٪ من قيمة المبانى يدخل فيها مقابل الإصلاحات والصيانة.

والإجابة على هذا التساؤل أن زيادة الأجرة بنسبة ٢٠٪ المنصوص عليها فى المادة ٦١ مستقلة تماما عن نسبة ٣٪ المحسوبة فى تقدير الأجرة طبقا للمادة (١٤).

فزيادة الأجرة بنسبة ٢٠٪ المنصوص عليها فى المادة ٦١ تنصرف إلى مقابل الإصلاحات غير المعتادة والصيانة غير المعتادة، وقد نص على هذه الأعمال فى المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون، أما نسبة ٣٪ المنصوص عليها فى المادة ١٤، فتنصرف إلى الاصلاحات المعتادة والصيانة المعتادة، والتى لاتستأهل استصدار قرار بإجرائها من اللجنة المنصوص عليها فى المادة

= ٤- تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها.

٥- إصلاح وترميم التلف فى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

٦- إصلاح وترميم التالف من الأرضيات إذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعريض سكان الأدوار السفلى كلها أو بعضها للخطر.

٧- استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها.

٨- إصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى إلى حوادث حريق أو إلى تعريض الأرواح للخطر.

٩- إصلاح وترميم خزانات وطلمبات المياه والأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف- سواء منها المكشوفة أو المدفونة- واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.

١٠- أعمال البياض والدهانات التى تستلزمها إعادة الحالة إلى ماكانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة.

٥٧ من القانون [١]. وقد حدا بالمشرع إلى تقرير الزيادة المنصوص عليها فى المادة ٦١ عزوف كثير من الملاك عن صيانة أملاكهم المبنية وترميمها لضآلة قيمتها الإيجارية وإرتفاع نفقات صيانتها[٢].

ومما يؤكد استقلال كل من النسبتين عن الأخرى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عن المادة ٣٦ المقابلة للمادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه «وتشجيعا للملاك على تنفيذ مايتقرر من أعمال الترميم والصيانة ومواجهة ما يتحملونه من تكاليف إضافية (أى تكاليف زائدة على تكاليف الإصلاح المعتاد والصيانة المعتادة) فقد قضت المادة ٣٥ (والتى أصبح رقمها فى القانون٣٦) بأن يكون لهؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حق زيادة الأجرة السنوية بنسبة مئوية من قيمة هذه الأعمال تساوى مرة ونصف النسبة المحددة فى الباب الأول للفائدة المقررة مقابل استثمار المبانى الجديدة واستهلاكها وإدارتها وصيانتها... الخ»، وما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه «وتشجيعا للملاك على تنفيذما يتقرر من أعمال الترميم والصيانة ولمواجهة مايتحملونه من تكاليف إضافية فى هذا الشأن فقد قضت المادة (٦٥) والتى أصبحت برقم (٦١) بأن يكون لهؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حق زيادة الأجرة

(١) العطار فى تشريعات تنظيم المبانى ص ١٣٢ وما بعدها– أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٦٩.

(٢) وقد بدأ تدخل المشرع فى هذه الزيادة بالقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ فى شأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى فجعل نسبة الزيادة ١٠٪ من القيمة الإيجارية إلى حين استهلاك تكاليف الترميم والصيانة (م٣)، ثم زادها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إلى نسبة ١٢٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة بما لايجاوز ٥٠٪ من القيمة الإيجارية، وتستمر هذه الزيادة على سبيل الدوام (م٣٦).

السنوية بواقع ١٥ ٪ من قيمة هذه الأعمال» وهى تساوى (مرة ونصف النسبة المحددة فى الباب الأول للفائدة المقررة مقابل استثمار المبانى واستهلاكها وإدارتهاوصيانتها) .

١٨٣- مقابل الادارة:

المقصود بمقابل الإدارة، المصروفات اللازمة لتشغيل المبنى ومرافقه، بحيث يتمكن المستأجرون من الانتفاع بالعين المؤجرة فيما أعدت له من المنفعة، وفقا لطبيعة العين وعقد الإيجار، ويدخل فى ذلك أجر الحارس (البواب) ومصروفات الإنارة الخاصة بالمرافق المشتركة (مدخل المبنى والسلم) ومصروفات تشغيل المصاعد وغيرها من الأجهزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له، ونعرض بالتفصيل للالتزام بأجر البواب ومقابل نور السلم والمدخل ومصروفات تشغيل المصاعد[1] .

١٨٤- من يلزم بأجر البواب ومقابل نور السلم والمدخل ومصروفات تشغيل المصاعد؟

أوضحنا فيما تقدم أن العنصر الثانى من أجرة المبنى نسبة قدرها ٣ ٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، وأنه مما يدخل فى مصروفات الإدارة أجر الحارس (البواب) ومصروفات الإنارة الخاصة بالمرافق المشتركة كنور مدخل المبنى والسلم، ومصروفات تشغيل المصاعد[2] ، أى أن المالك يحصل مقدما على مقابل هذه الأعباء عند تقدير أجرة المبنى، فيكون هو الملزم دون المستأجر بهذه الأعباء،

---

(١) الأستاذ فهمى الخولى أجرة الأماكن وكيفية تحديدها وطرق الوفاء بها الكتاب الأول ص ٣٨ ومابعدها.

(٢) أما نفقات إصلاح وصيانة المصاعد فقد نظمها القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية كما سيرد فى موضعه.

ولايجوز له مطالبة المستأجر بها وإلا ترتب على ذلك أن يلزم المستأجر بأدائها مرتين. وهذا الحكم الذى قرره القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، نص عليه لأول مرة فى القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (المادة الأولى فقرةب)، ثم تكرر النص عليه فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (مادة ١٠).

وبالبناء على ما تقدم، فإن أجر الحارس (البواب) ومقابل نور المدخل والسلم ومصروفات تشغيل المصاعد، تدخل فى القيمة الإيجارية المحددة للمبنى ولايلتزم المستأجر بأدائها إلى المالك، ولو نص فى عقد الإيجار على التزام المستأجر بها، فى الحالات الآتية:

١- إذا كان المبنى خاضعا فى تقدير أجرته لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وتخضع لهذا القانون المبانى التى أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بتاريخ ١٩٦١/١١/٥ والمبانى التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور، كما تخضع له التعديلات الجوهرية التى تغير فى طبيعة المبنى أو من طريقة استعماله وتجعله فى حكم المبنى المنشأ حديثا، وذلك منذ تاريخ ١٩٦١/١١/٥ .

٢- إذا كان المبنى خاضعا فى تقدير أجرته لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، ذلك أن المشرع استعاض عن التقدير الواقعى للأجرة الذى ينص عليه القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتقدير حكمى لها عن طريق إجراء خفض فى عقود الإيجار بالنسبة التى حددها اعتبارا بأنها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الايجارية الحقيقية بما يؤدى إلى التسوية بين التقدير الحكمى والتقدير الواقعى.

٣- إذا كان المبنى خاضعا لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ،

٤- إذا كان المبنى خاضعا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

أما المبانى التى لاتخضع فى تقدير أجرتها لهذه القوانين عدا المبانى التى

تخضع للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن الالتزام بالأعباء السابقة يحكمه اتفاق الطرفين، فإذا التزم به أى من المستأجر أو المالك كان التزامه صحيحا. ولايستثنى من ذلك إلا إذا أثبت المستأجر وجود مبالغة فى مقابل هذه الأعباء قصد بها التحايل على الحد الأقصى للأجرة المحددة قانونا.

وقد صدر فى تأييد هذا الرأى تفسير تشريعى فى ظل القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وقضاء حديث لمحكمة النقض نعرض لهما فيما يلى:

١٨٥- تفسير تشريعي في ظل القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢:

صدر القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ونص فى الفقرة الأولى من المادة الأولى منه على أن:

«يدخل فى مصروفات الإدارة المحسوبة ضمن القيمة الإيجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير مقابل نور المدخل والسلم وأجرة حارس المبنى (البواب) ومصروفات تشغيل المصعد وصيانته وغيره من الأجهزة المعدة لخدمة المبنى، وتوفير المرافق ولايحق للمؤجر تحصيلها من المستأجر ولو نص عليها فى عقد الإيجار»[1].

١٨٦- قضاء النقض:

١-«.... إن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على أن «تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو

---

(١) وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة عن مشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنه «وعنيت المناقشات التى دارت حول المادة العاشرة بشأن الأسس التى يتم على هديها تحديد أجرة المبنى بتوضيح أن مقابل استهلاك رأس المالك ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة التى قدر لها المشرع ٣٪ من قيمة المبانى تغطى مقابل إنارة السلم وأجرة الحارس وصيانة المصعد».

لغير ذلك من الأغراض والتى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه وفقا لما يأتى: (أ) صافى فائدة استثمار العقار بواقع ٥ ٪ من قيمة الأرض والمبانى (ب) ٣ ٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة». وفى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القرار التفسيرى التشريعى الملزم رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون المشار إليه على أنه: يدخل فى مصروفات الإدارة المحسوبة من القيمة الإيجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير مقابل نور المدخل والسلم وأجرة حارس المبنى (البواب) ومصروفات تشغيل المصعد وصيانته وغيره من الأجهزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له، ولايحق للمؤجر تحصيلها من المستأجر ولو نص عليها فى عقد الإيجار.. يدل على أن القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة لهذا القانون والمحددة بواسطة لجان التقدير لاتقابل فقط صافى فائدة استثمار العقار أرضا وبناء ومقابل استهلاك رأس المال، وإنما تشمل كذلك مصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، بمعنى أنه لايحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الإيجارية وفق أحكامه أن يتقاضى من المستأجر مقابلا لهذه الخدمات الإضافية. ولما كان مفاد ما تنص عليه المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على أن تخفض بنسبة ٣٥ ٪ الأجور المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه. وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الإيجارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الإيجار. وبالنسبة للأماكن التى يكون قد تم تقدير قيمتها الإيجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم المادة أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتبارا من القيمة المستحقة عن شهر مارس سنة

١٩٦٥ وما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية من أن الدافع لإصداره هو ما أسفر عن تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من وجود صعوبات عملية، حين ربط عملية تقدير القيمة الايجارية بعمل اللجان، مما أدى إلى مغالاة الكثير من الملاك فى تقدير الأجرة واستمرار المستأجرين فى دفع الأجور المرتفعة وقتا طويلا، فعالج ذلك الأمر بإجراء خفض فى الأجرة المحددة فى عقود إيجار هذه الأماكن بمعدل ٣٥٪ على أن تعتبر الأجرة المخفضة بهذه النسبة تحديدا للإيجار طبقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بحيث يستفيد المستأجرون من هذا التخفيض بأثر رجعى منذ بدء الايجار، مفاد ما تنص عليه أن القيمة الإيجارية المخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ لاتخرج فى عناصرها وفحواها عن مدلول القيمة الإيجارية المحددة وفق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وأن المشرع استعاض عن التقدير الواقعى للأجرة الذى نص عليه القانون الأخير بتقدير حكمى لها عن طريق إجراء خفض فى عقود الإيجار بالنسبة التى حددها اعتبارا بأنها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الإيجارية الحقيقية، بما يؤدى إلى التسوية بين التقدير الحكمى والتقدير الواقعى. يؤيد هذا النظر أن الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أوجبت أن تعدل القيمة الإيجارية للأماكن التى تم تقديرها نهائيا على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم الفقرة الأولى منها أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل والمفاضلة بين قيمتين لا تتأتى إلا على أساس مدلول موحد لكل منهما. لما كان ذلك وكان هذا القانون الأخير أورد أسسا موضوعية لتقدير القيمة الإيجارية شاملة مصروفات الإدارة التى ضرب التفسير التشريعى أمثلة لها وأراد بنصوصه الآمرة أن تحل إرادته محل إرادة المتعاقدين الحرة فلا يستساغ أن يكون قصد عدم انصراف التقدير الحكمى إلى مقابلها وترك أمر الاتفاق عليها إلى ارادة المتعاقدين. لما كان ما تقدم وكان ذلك يستتبع أن تدخل فى

الأجرة المتعاقد عليها التى تتخذ أساسا فى تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ كل ما التزم به المستأجر فى عقد الايجار بأدائه للمؤجر فى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ويندرج فى ذلك الأجرة، وما يلحق بها مقابل الخدمات فتضاف هذه الملحقات بعد تقويمها إلى الأجرة الأصلية المسماة فى العقد ليتكون من مجموعها الأجرة المتعاقد عليها والتى تتخذ أساسا للتقدير الحكمى، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأجرى التخفيض على الأجرة المتعاقد عليها شاملة ما اتفق عليه الطرفان بالنسبة لمصروفات الإدارة فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس».

(طعن رقم ٧١٥ لسنة ٤٣ق- جلسة ١٩٧٧/٦/٨).

٢-« وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن البين من عقدى الإيجار المؤرخ أولهما ١٩٥٧/٤/١ والمؤرخ ثانيهما فى ١٩٥٨/٧/١ ومن ملحق العقد الأخير، أن المستأجر فى كل من العقدين التزم بدفع مقابل أجر استخدام بواب واستعمال نور السلم، بالإضافة إلى التزامه بدفع الأجرة القانونية للعين المؤجرة، لما كان ذلك وكان لكل من الميزتين المذكورتين كيانها المستقل عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها ويمكن فصلها عن العين دون إخلال بانتفاع المستأجر بها، فإن اتفاق الطرفين على مقابل لها زيادة على الأجرة القانونية يكون جائزا وبمنأى عن أية رقابة قضائية مالم يتضح أنه صورى أريد به ستر تحايل على قوانين تحديد الأجرة. لما كان ماتقدم وكان البين من الأوراق أن العين المؤجرة أنشئت فى سنة ١٩٥٧ وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتحديد أجرة العين بمبلغ ٤,٦٦٥ جنيها شاملة أجرة البواب ونور السلم على سند من أن أجرتها المحددة بعقود الإيجار السابقة كانت شاملة لهاتين الميزتين بحيث يضحى الاتفاق اللاحق على التزام المطعون عليها بمبلغ ٨٥٠ مليما كمقابل لانتفاعها بهما، باطل لمخالفته قوانين تحديد الأجرة،

فإنه يكون بنى على مخالفة للثابت بالأوراق جره إلى خطأ فى تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه، على أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم ١٦٢ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٦)

٣- « المقرر- فى قضاء هذه المحكمة- أن مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢- بتحديد إيجار الأماكن- والفقرة الأولى من القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ والمادة ١٠ من قانون إيجار الأماكن السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اللذين أقيم البناء محل النزاع فى ظل العمل بأحكامهما- على نحو ماخلص إليه خبير الدعوى فى تقريره- أن القيمة الإيجارية للأماكن المحددة بواسطة لجان التقدير لاتقابل فقط صافى فائدة استثمار العقار أرضا وبناء ومقابل استهلاك رأس المال وإنما تشمل أيضا مصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بما مؤداه أنه لايحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الإيجارية وفق أحكامه أن يتقاضى من المستأجر مقابلا لهذه الخدمات الإضافية إذ يفترض أنه تقاضى مقابلها ضمن الأجرة المحددة بواسطة لجان التقدير».

(طعن رقم ٢٠٠ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/٥/٣١)

٤- «القيمة الإيجارية المحددة بواسطة لجان تقدير الأجرة طبقا للأسس الواردة بالقوانين ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩. شمولها مصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة. لايحق للمؤجر أن يتقاضى مقابلا إضافيا لهذه الخدمات ولو اتفق على غير ذلك فى عقد الإيجار. علة ذلك».

(طعن رقم ٨٣ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٤/٧/١١)

١٨٧- *العنصر الثالث: الضرائب التي يلزم بها المالك:*

كفل النص للمالك فائدة صافية لاستثمار العقار بواقع ٧٪ ولذلك نص

على أن تضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية التى يلتزم بها المالك مع مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية وعدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم. ونعرض فيما يلى للضرائب التى تخضع لها العقارات المبنية والملزم بأدائها.

الضرائب التي تخضع لها العقارات المبنية

(أ) الضريبة العقارية الأصلية

١٨٨- سعر الضريبة:

ينظم هذه الضريبة القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقوانين ١٩٥٥/٥٤٩، ١٩٥٩/١٢، ١٩٦٠/٢٩٤، ١٩٦٠/١٢٩، ١٩٦١/١٢٩، ١٩٧١/٤٦، ١٩٧٣/٩٢.

وبمقتضى المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تحسب هذه الضريبة على أساس الإيجار الشهرى الثابت فى دفاتر الحصر والتقدير، وهو كثيرا ما يطابق الأجرة المتعاقد عليها بين المالك والمستأجر بعد استبعاد ٢٠ ٪ منه نظير جميع المصروفات التى يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة. وهذه الضريبة كانت موحدة بالنسبة لجميع العقارات وتقدر بـــ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية الصافية وهى تعادل ٨ ٪ من الإيجار الشهرى الكلى.

وقد عدل سعر الضريبة بمقتضى القرار بقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ وطبق السعر المعدل ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦٢ ، وفرق القرار بقانون المذكور بين المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن، كالجراجات والدكاكين وبين المبانى المنشأة أصلا لتكون سكنا، ولو استعملت لغير السكن كالمكاتب والعيادات فجعل الضريبة بالنسبة للنوع الأول نسبية بمعدل ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية (بعد استبعاد نسبة ٢٠ ٪ المشار إليها)، وجعلها

بالنسبة للنوع الثانى تصاعدية حسب متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على النحو الآتى[١].

(أ) ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى لايتجاوز متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية ثلاثة جنيهات.

(ب) ١٥ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى يزيد فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات ولايتجاوز خمسة جنيهات.

(جـ) ٢٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى يزيد فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهات ولايتجاوز ثمانية جنيهات.

(د) ٣٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى يزيد فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهات ولايتجاوز عشرة جنيهات.

(هـ) ٤٠ ٪ من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى يزيد فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهات.

وتحسب هذه الضريبة بعد استبعاد نسبة ٢٠ ٪ سالفة الذكر.

والعبرة فى استخراج متوسط إيجار الحجرة الواحدة بالإيجار الشهرى المدون بدفاتر الحصر والتقدير والذى اتخذ أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية، قبل استبعاد الـ ٢٠ ٪ مقابل المصروفات، مقسوما على الحجرات التى تتكون منها الوحدة السكنية[٢].

---

(١) وكان الهدف من ذلك الحد من إقامة المساكن الفاخرة وتشجيع إنشاء المساكن الاقتصادية والمتوسطة (المذكرة الإيضاحية للقانون).

(٢) وقد أثار حساب عدد الحجرات التى تتكون منها الوحدة السكنية عدة خلافات حسم المشرع بعضها فى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات =

....

= الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات فنص فى المادة الخامسة منه على تشكيل لجنة عليا برياسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون، وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما، ومن المسائل التى تم معالجتها فى هذا الشأن مايلى:

(أ) أنه فى حساب متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية يزاد عدد حجراتها حجرة واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر (م ٢من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١)، ويعتبر المدخل صالة إذا دخل فى وصف الشقة فى دفاتر الحصر والتقدير.

(ب) أن الغرف المخصصة للخدم فى البدرومات أو فوق الأسطح تعتبر إما حجرات أو منافع حسب الوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير. فإذا كانت هذه الغرف محددة لها عوائد مستقلة عوملت على أساس ما هو مربوط من عوائد.

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨١/١٢/٢٣ فى الطعن رقم ٨٩٤ لسنة ٤٦ق بأن:

«النص فى المادة الخامسة من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والتى تعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما على أن «تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو بأعلى المبانى طبقا الوصف الوارد بدفاتر فى دفتر الحصر والتقدير» يدل على أن العبرة بالنسبة لغرفة الخدم بما وصفت به فى دفتر الحصر والتقدير، فإن وصفت بأنها منافع وبالتالى لم تربط عليها ضريبة مستقلة عوملت على أساس هذا الوصف وأضيفت إلى عدد غرف الوحدة السكنية. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن عين النزاع تشمل الشقة وغرفة الخدم وكان الثابت من الكشف الرسمى المستخرج من دفتر الحصر والتقدير عن الفترة من عام ١٩٦٠ إلى عام ١٩٦٣ أى وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والذى طرح على محكمة الموضوع والمقدم بملف الطعن أن غرفة الخدم وصفت بأنها غرفة وربط عليها ضريبة ومن ثم تعين إضافتها إلى عدد=

١٨٩- عملية الحصر والتقدير:

طبقا للمادة الثانية من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل يعاد تقدير القيمة الإيجارية وربط الضريبة العقارية بالنسبة إلى جميع العقارات المبنية دفعة واحدة كل عشر سنوات، ولايعتد فى هذا التقدير بما يحدث فى خلال المدة الباقية إلى حين حلول ميعاد الحصر العام التالى، من تغيير فى هذه القيمة نتيجة لتقلب الأسعار أو تغيير الظروف إلا إذا كان ذلك يرجع إلى أحد الأسباب التى نص عليها فى المادة ٣/جـ من القانون المذكور، وعلى ذلك فإن تخفيض الأجرة الفعلية بعد إجراء التقدير والربط المشار إليهما سواء كان هذا التخفيض باتفاق الطرفين أو بمقتضى أحد القوانين التى قضت بالتخفيض لايستتبع أى تخفيض فى الضريبة التى سبق ربطها.

بل تظل هذه الضريبة ثابتة إلى ميعاد الحصر التالى، ومن ذلك التاريخ يراعى ما تم من تخفيض ويسرى ذلك بالنسبة لعشر السنوات التالية لذلك

= غرف الشقة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقتصر على حساب عدد غرف الشقة دون غرفة الخدم ورتب على ذلك عدم إخضاع عين النزاع للإعفاء من الضريبة العقارية وفقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(جـ)- الفيراندات المكشوفة لاتحسب فى عدد الحجرات. أما الفرندات المغلقة فتحسب حجرات إذا كانت واردة بهذا الوصف فى دفاتر الحصر والتقدير.

(د)- الأماكن المحاطة بحدائق توزع قيمتها الإيجارية الكلية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير على عدد حجراتها فقط ولايخصص من قيمتها الإيجارية شىء للحديقة.

(هـ)- تعتبر الفيلا وحدة سكنية أو أكثر طبقا للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير وتحدد حجرات الفيلا طبقا لهذا الوصف.

(و)- الدكاكين يرجع فى شأنها إلى ماورد فى دفاتر الحصر والتقدير فإذا كان المكان معتبرا فى هذه الدفاتر دكانا واحدا، فإنه يعتبر كذلك فى تطبيق أحكام هذا القانون بقطع النظر عن عدد أبوابه (قرار التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦١).

الحصر العام (فى هذا المعنى: الفتوى رقم ١٩٩٠ بتاريخ ١٩٥٨/٧/١ الصادرة من إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الشئون البلدية والقروية).

وقدتم الحصر العام الذى كان معينا لإجرائه أول يناير سنة ١٩٦٠ فى موعده وعمل به إلى نهاية سنة ١٩٦٩، وبعد ذلك صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ بارجاء الحصر الذى كان يتعين العمل به من أول يناير سنة ١٩٧٠ لمدة سنتين انتهيتا فى نهاية ١٩٧١ ثم صدر القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠ باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير (١٩٦٠- ١٩٧١) حتى نهاية السنتين التاليتين لإزالة آثار العدوان، وبتاريخ ١٩٧٨/٧/٢٥ أصدر السيد وزير المالية القرار رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٨ ونص فيه على اعتبار يوم ١٩٧٨/١٢/٣١ تاريخا لإزالة آثار العدوان فى تطبيق القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠ المشار إليه (م١)، وبالبناء على ذلك فقد بدأ إجراء الحصر الجديد ابتداء من أول عام ١٩٧٩ وعمل به ابتداء من سنة ١٩٨١ ونظر لما لوحظ من تعطل عمل لجان التقديرات لمدد طويلة بالنسبة لكثير من العقارات المبنية وأجزائها المستجدة بسبب تقيدها فى شأن هذه الأماكن بمقدار القيمة الإيجارية التى ينتهى إليها رأى لجان تحديد الأجرة التى شكلت لهذا الغرض بموجب القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتى لم تستطع إنجاز عملها فى تحديد أجرة كثير من تلك العقارات فى وقت مبكر مما أدى إلى تأخير تحديد وعاء الضريبة بواسطة لجان التقدير وعدم اتخاذ إجراءات ربط الضريبة وتحصيلها بالتالى عدة سنوات الأمر الذى أضر بمصالح الممولين وصالح الخزانة على السواء[١]، فقد صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٣[٢] وأضاف إلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المادة ١٥ مكررا والتى

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٣.

(٢) الجريدة الرسمية فى ٢٣ أغسطس سنة ١٩٧٣ العدد ٣٤.

تقضى بأن «للجهة الإدارية القائمة على حصر وربط الضريبة على العقارات المبنية أن تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية وأجزائها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض متى صارت تامة البناء أو شغلت قبل إتمامها على أساس ٦٠٪ من القيمة الإيجارية الثابتة بقرار تحديد الأجرة وتوزيعها على وحدات المبنى الموضح بترخيص البناء أو المتفق عليها فى عقد الإيجار أيهما أكبر وإذا لم يكن قد صدر ترخيص بالبناء فتحدد القيمة الإيجارية فى حالة تأجير المبنى بواقع ٦٠٪ من الأجرة الثابتة بعقود بالمطابقة لأجرة المثل إن لم يكن مؤجرا وتربط الضريبة بصفة مؤقتة وفقا للتقدير المذكور، وتصبح واجبة الأداء اعتبارا من أول السنة التالية لإتمام البناء أو شغله قبل إتمامه وذلك بمجرد إخطار الممول بالتقدير ومقدار الضريبة بموجب خطاب موصى عليه، ويتم تعديل الربط المؤقت تلقائيا دون حاجة للطعن فيه عند صيرورة تحديد القيمة الإيجارية نهائيا وفقا لأحكام هذا القانون. وتسرى أحكام هذه المادة على العقارات التى لم تحدد قيمتها الإيجارية فى تاريخ العمل به».

١٩٠-تحصيل الضريبة:

تحصل هذه الضريبة على قسطين متساويين خلال النصف الأول من شهرى يناير ويوليو من كل سنة.

ومصلحة الأموال المقررة هى المختصة أصلا بربط وتقدير وتحصيل ضريبة المبانى، إلا بالنسبة للعقارات المبنية الواقعة فى دائرة اختصاص بلديات القاهرة والاسكندرية وبورسعيد، فتختص هذه البلديات بتحصيلها فى ظل نظام الإدارة المحلية كما كانت تحصلها من قبل إذ أن ضريبة المبانى تعتبر من الضرائب المحلية[١].

(١) زين العابدين ناصر النظام الضريبى المصرى ص ٧٢ ومابعدها.

والأصل أن يلتزم بهذه الضريبة من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذى يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها فى حدود علاقته بها، إلا أن المستأجر وحده هو الذى يتحمل مبالغها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجرية التى تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٧ لسنة ١٩٦٥، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن– وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة– أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية هى أحد عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الإيجارية، وكانت الضرائب العقارية تمثل قيمة مضافة إلى القيمة الإيجارية، فإن الأجرة القانونية تشمل القيمة الإيجارية مضافا إليهامقدار الضرائب التى لايشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، وكان مفاد ما تقدم أنه وإن كان الأصل فى الضريبة العقارية المبنية وملحقاتها المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذى يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها فى حدود علاقته بها، إلا أن المستأجر وحده هو الذى يتحمل مبالغها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجيرية التى تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٧ لسنة ١٩٦٥».

(طعن رقم ٨٢٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٦/٦/١٩)

تخفيض القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير:

١٩١- (١) القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦[1]:

نص القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية فى مادته الأولى على أنه:

« اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية نخفض بنسبة ٢٠ ٪ القيمة الإيجارية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التى خفضت إيجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥[1]، فى شأن تخفيض إيجار الأماكن بنسبة ٣٠ ٪ ويعاد حساب القيمة الإيجارية وفقا لما يسفر عنه التقدير العام الجديد، وتسوى الضرائب المستحقة على أساس هذا التقدير وذلك اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦ ».

وقد راعى المشرع فى ذلك ما ترتب على صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن من خفض إيجار الوحدات السكنية بالعقارات المبنية فلم تعد تتفق مع القيمة الإيجارية لهذه الوحدات المثبتة فى الدفاتر وقد أدى ذلك إلى عدة مفارقات أهمها:

١- أن تحديد الضريبة على العقارات المبنية يتم على أساس القيمة الإيجارية المقيدة بالدفاتر وهى تزيد على الإيجار الفعلى بعد تخفيضه.

٢- أنه بالنسبة لوعاء الضريبة العامة على الإيراد فإن دخل العقار يحدد على أساس القيمة الإيجارية المثبتة بالدفاتر فى حين أن الإيراد الفعلى قد نقص نتيجة لتخفيض الإيجارات.

---

(١) الجريدة الرسمية فى ١٩٦٦/٨/١٦ العدد ١٨٥.

(٢) وهى العقارات المبنية التى خضعت لقوانين التخفيض السابقة(المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقمى ٥٥ لسنة ١٩٥٨، ١٦٨لسنة ١٩٦١).

٣- أنه بالنسبة لضريبة التركات ورسم الأيلولة فإن قيمة العقارات المبنية تحدد على أساس القيمة الإيجارية المثبتة بالدفاتر.

ولذلك فإن مقتضيات العدالة تتطلب أن يتم تحديد الضرائب بما يتفق مع الايراد الفعلى بعد تخفيضه مما حدا ببعض الجهات إلى التوصية بضرورة العمل على تعديل ربط الضريبة على العقارات المبنية التى تأثرت بتخفيض الإيجارات نتيجة للقانون سالف الذكر(١).

ويلاحظ أن العقارات الأخرى التى خفضت إيجاراتها بواقع ٣٥٪ طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وهى التى أنشئت بعد سنة ١٩٦١، قد تكفل بمعالجة وضعها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن إذ يتم ربط الضرائب على أساس هذا التخفيض طبقا لأحكام هذا القانون الأخير.

وقد ترتب على العمل بالتخفيض الوارد بالقانون المذكور رفع القيمة الفعلية التى يؤديها المستأجر، إذ بخفض قيمة الضريبة المستحقة نتيجة لهذا التقدير طبقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، يرتفع الباقى الذى يلتزم المستأجر بأدائه وهى نتيجة تخالف الاتجاه الذى يسعى إليه المشرع، ومن ثم فقد نصت المادة الثانية من القانون على أنه: «لايترتب على التخفيض المشار إليه فى المادة السابقة زيادة الأجرة التى يؤديها المستأجر للمالك».

وهذا القانون لاشأن له أصلا بالتزامات المستأجر فلا يجوز للمستأجر أن يفيد منه، فقد قصد به إنصاف المالك وقد أوضحت ذلك محكمة النقض فى قضائها الصادر بتاريخ ١٩٧٦/٥/١٩ فى الطعن رقم ٦٥٨ لسنة ٤١ق إذ ذهبت إلى أن:

«مفاد نص المادة ١/١ من القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية- على

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦.

ما يبين من مذكرته الإيضاحية ومن تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الإسكان والمرافق العامة والميزانية والحسابات الختامية بمجلس الأمة- أن الشارع قد هدف من إصدار هذا القانون إلى تحقيق شيء من العدالة بالنسبة لملاك العقارات المبنية التى خفضت أجرتها العقدية بنسبة ٢٠ ٪ بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وذلك بتحقيق التوازن بين هذه الأجرة والأجرة الدفترية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير الذى يتم- وفقا للمادة ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥- كل عشر سنوات والتى تتخذ أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية وبعض ضرائب أخرى إلى أن يتم الحصر والتقدير الذى كان مقررا أن يتم فى سنة ١٩٨٠ ، وذلك رفعا للغبن عن هؤلاء الملاك الذين خفضت قوانين الإيجارات المتعاقبة أجور أملاكهم بداءة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وانتهاء بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، ورغم ذلك بقيت الأجرة الدفترية لها دون تخفيض، مما مفاده أن هذا الخفض يقتصر أثره على العلاقة الضريبية بين الملاك والجهات الضريبية المعنية، ولاشأن له البتة بالعلاقة بين الملاك والمستأجرين وذلك خلافا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات والذى يندرج ضمن قوانين تخفيض الأجرة فى علاقة المستأجر بالمؤجر، والذى استهدف به المشرع- وعلى ما جاء بمذكرته الإيضاحية- التخفيف عن كاهل المستأجرين لا الملاك بأن قرر لصالح المستأجر تخفيضا إضافيا فى الأجرة فبدلا من أن يحدده بنسبة مئوية من الأجرة المتفق عليها كما فعلت القوانين الاستثنائية السابقة آثر أن يعينه بمقدار الضرائب التى يرد عليها الإعفاء المقرر بمقتضاه. ومن ثم فلا يحق للمستأجرين المطالبة بخفض الأجرة الفعلية بنسبة ما حققه القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ للملاك من خفض الأجرة الدفترية، وإلا أدى ذلك الخفض إلى إعادة الاختلال فى التوازن بين الأجرة الدفترية

والأجرة الفعلية، يؤكد هذا النظر أن مشروع القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ كان يتضمن نصا يجرى بأنه لايترتب على تطبيق حكم المادة السابقة تعديل الأجرة التى يؤديها المستأجر للمالك ثم عدل عنه إلى نص المادة الثانية الحالية الذى يجرى على أنه «لايترتب على التخفيض المشار إليه فى المادة السابقة زيادة الأجرة التى يؤديها المستأجر للمالك» ، لما كان ذلك، فإنه لامحل لما تسوقه الطاعنة- المستأجرة- من أن الإعفاء المشار إليه مرتبط بالقيمة الإيجارية للحجرة يدور معها هبوطا وصعودا..... الخ» .

١٩٢- القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١[١]:

لاحظ المشرع أن القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ سالف الذكر لم يعالج جميع الحالات التى اختلفت فيها إيجارات العقارات المحددة بين المالك والمستأجر عن القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير. وقد كان ما تضمنه القانون المشار إليه ليس إلا إصلاحا وقتيا لحين إجراء التقدير العام للعقارات المبنية بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ لمدة سنتين تنتهيان فى ديسمبر سنة ١٩٧١ ، كما أعدت وزارة الخزانة مشروع قانون لتأجيل الحصر والتقدير العام الجديد للعقارات المبنية لفترة ما بعد إزالة آثار العدوان مما ترتب عليه أن أصبحت الحاجة ملحة إلى معالجة الخلاف الوارد بين الإيجار الذى يحصل عليه المالك فعلا وما يثبت بدفاتر الضريبة. ولما كانت مقتضيات العدالة أن يتم تحديد الضرائب العقارية بما يتفق مع الإيراد الفعلى للعقار[٢]، فقد صدر القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ ونص فى مادته الأولى على أن:

«يعاد حساب القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد على القيمة الإيجارية مخفضة طبقا للقانون رقم ٧

---

(١) الجريدة الرسمية فى ١٩٧١/٥/٨ - العدد ٢٧.

(٢) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن أو كانت تزيد على القيمة الإيجارية محددة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن وذلك وفقا للقواعد وطبقا للإجراءات التى يصدر بها قرار من وزير الخزانة».

وقد صدر بناء على ذلك قرار وزير الخزانة رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٢ (المعمول به من تاريخ نشره فى ١٩٧٢/٤/٨) ونص فى مادته الأولى على أنه « على الملاك والمنتفعين بالعقارات المبنية التى خفضت قيمتها الإيجارية طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أو حددت طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أن يقدموا إلى الجهات المختصة بربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بالمحافظة الواقع فى دائراتها العقار طلبات تتضمن بيان العقار وتاريخ إنشائه وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية لهذه العقارات والمثبتة بدفاتر الحصر تزيد على القيمة الإيجارية المخفضة أو المحددة طبقا للقانونين المشار إليهما» ثم نص فى مادته الثانية على أن «تقدم الطلبات المشار إليها فى المادة السابقة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار».

وقد أفتت إدارة فتوى وزارات المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية والتموين والتأمينات بفتواها رقم ٢١٤٢ ملف ٢٩٤/١/٤ بتاريخ ١٩٧٣/١٢/١٨ بأن ميعاد ستة الأشهر المشار إليها بالقرار الوزارى من المواعيد التنظيمية التى يقصد بها التيسير على جهة الإدارة فى فحص الطلبات، وليس من مواعيد السقوط التى يرتب القانون على انقضائها عدم قبول الطلبات.

(ب) الضرائب الاضافية والرسوم[1].

١٩٣- (١) ضريبة الخفر:

فرضت هذه الضريبة على الملاك مقابل أجرة الخفراء بمقتضى المرسوم

---

(١) كانت هناك ضريبتان إضافيتان انتهى العمل بهما هما ضريبة تعويض المبانى=

الصادر فى ١٦ فبراير سنة ١٩٢٤ والمعدل بالمرسوم بقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٣١ والقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٣٦، وذلك فى المدن والبلاد المفروضة فيها ضريبة على العقارات المبنية بنسبة ٢٠٪ من تلك الضريبة، تدفع مع أقساطها وبنسبتها وتسرى عليها أحكامها.

١٩٤-(٢) ضريبة الدفاع:

فرضت هذه الضريبة بمقتضى القرار بقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ابتداء من أول يولية سنة ١٩٥٦ بسعر ٢,٥٪ من الإيجار السنوى للعقارات المفروض عليها الضريبة على العقارات المبنية، وليس من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لفرض الضريبة العقارية وهى القيمة المرصدة فى دفاتر الضريبة

= التى تتلف بسبب الحرب، والضريبة الإضافية الأولى للدفاع. أما الضريبة الأولى فقد فرضت بمقتضى القانون رقم ٨٨ لسنة ١٩٤٢ لما تعرضت المبانى للتلف بسبب الغارات الجوية التى صاحبت الحرب العالمية الثانية. فقد قضى القانون المذكور بتخصيص رأسمال للإنفاق منه على تعويض ما يصيب المبانى والمصانع والمعامل والآلات الثابتة من تلف بسبب الحرب وكان من بين العناصر المكونة لرأس المال المشار إليه ضريبة إضافية فرضت على العقارات المبنية بنسبة ٢٠٪ من ضريبة المبانى تخضع لها جميع المبانى، ولو كانت معفاة من الضريبة، وكانت تسرى على المبانى المخصصة للمصانع والمعامل والآلات الثابتة، حتى لو كانت فى جهات لاتخضع لضريبة المبانى. وكانت تحصل كالضريبة الأصلية، وقد استمر العمل بها حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٤٥.

أما الضريبة الثانية، فقد فرضت بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٤٠ على جميع الضرائب مباشرة وغير مباشرة بنسبة ١٪ من هذه الضرائب، وهى كانت مخصصة فى مبدأ الأمر لأغراض الدفاع ولكن هذا التخصيص ألغى سنة ١٩٤١، وفى سنة ١٩٤٢ سميت بالضريبة الإضافية، وارتفع سعرها، وكانت تقرر سنة فسنة حتى أول مايو سنة ١٩٤٦ حيث لم تقرر بعد ذلك. وكانت تسرى كضريبة إضافية بالنسبة لضريبة المبانى.

بعد خصم نسبة ٢٠ ٪ للمصروفات، وهو مما يؤدى إلى تخفيض مقدار الضريبة إذا ما خفض الإيجار السنوى[١].

وفيما يتعلق بتحمل عبء الضريبة الإضافية للدفاع فرق القانون (م٢/٢) بين فئتين من العقارات المبنية.

الفئة الأولى:

العقارات المبنية المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والتى تخضع للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، فيقع عبء الضريبة بالنسبة لها على المستأجر أو شاغل العين المؤجرة، حيث أن هذه الفئة تؤجر بأجرة شهر أبريل لسنة ١٩٤١ مع زيادة نسبة معينة تتفاوت حسب إيجار المسكن.

الفئة الثانية:

العقارات المبنية الأخرى، ويقع عبء الضريبة بالنسبة لها على المالك أى الممول الأصلى.

ويجب على الممول الأصلى تحصيل هذه الضريبة من شاغلى العقارات وتوريدها للخزينة العامة مع الضريبة الأصلية (م٣/٢، ٥من القانون)، وقد ضوعف سعر الضريبة فأصبح ٥ ٪ اعتبارا من أول يولية سنة ١٩٦٢ بمقتضى القرار بقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ (م١/١)، وتستحق الزيادة فى الضريبة وقدرها ٢ ١/٢ ٪ على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القرار بقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ويلزم بها المالك وليس له أن يحملها للمستأجر (م٢/١

---

(١) من هذا الرأى مرقس جـ١ ص ٤٦٢- وقد أفتى مجلس الدولة بعكس ذلك، وبأن المقصود من الإيجار السنوى هى القيمة المرصدة فى دفاتر الضريبة بعد خصم ٢٠ ٪ نظير المصروفات.

مضافة بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤)، وتسرى الضريبة وفقا للسعر الجديد اعتبار من أول يولية سنة ١٩٦٢ (م٢/ أولا).

وقد ألغيت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل[١]. (م٣ من مواد الإصدار)، ومن ثم أصبحت هذه الضريبة غير مستحقة منذ العمل بالنص الأخير.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١-« المقرر بنص المادة الثانية من القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ أن عبء ضريبة الدفاع إنما يقع على المستأجر أو الشاغل للعين، وكذلك الحال بالنسبة لضريبة الأمن القومى إعمالا للمادة الثالثة من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧، وكان النزاع المطروح هو تحديد القيمة الإيجارية لعين النزاع والتى تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكانت الضريبتان المشار إليهما لاتعدان أحد عناصر الأجرة التى تضاف إلى القيمة الإيجارية، وكانت هذه القوانين لم تدمج فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧، فإن الحكم المطعون فيه إذ استند فى تحديد الأجرة إلى ما هو ثابت بالعقد السابق وأضاف إليه الزيادة القانونية المشار إليها فيه فإنه يكون أعمل اتفاق العاقدين على وجهه الصحيح وبأسباب سائغة لها أصلها الثابت فى الأوراق ولامحل للتحدى بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ إذ خلت الأوراق بما يفيد إعمال المحكمة لحكم هذا القانون».

(الطعن رقم ٦٥٩ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٨)

٢- (أ)- «إنه وإن كان مفاد الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ بفرض ضريبة إضافية للدفاع، أن يقع عبء هذه الضريبة على المستأجر أو الشاغل للسكن بالنسبة للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ولئن كان

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣٧ «تابع» فى ١٩٨١/٩/١٠.

مؤدى المادة الثالثة من القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٨ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومي أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع سالفة الذكر، إلا أنه لما كان المعروض على محكمة الموضوع هو تحديد القيمة الإيجارية لشقة النزاع الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكانت الضريبتان المشار إليهما لاتعدان أحد عناصر الأجرة التى تضاف إلى القيمة الإيجارية وفقا له، وكانت القوانين الصادرة بفرض ضريبتى الدفاع والأمن القومى لم تدمج فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧. فإن ذلك لايستوجب من المحكمة تطبيقها من تلقاء نفسها عند تقدير الأجرة.

(ب)- إذ كانت مدونات الحكم المطعون فيه قد خلت مما يفيد تمسك الطاعنة بإعمال أحكام القانونين رقمى ٢٢٧ لسنة ١٩٥٦، ٢٣ لسنة ١٩٦٨ فإنه لايقبل منها التحدى بذلك لأول مرة أمام محكمة النقض لانطواء هذا الدفاع على سبب جديد، ولايوهن من ذلك أن القانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا آمرا فيما يتعلق بفرضها، لأنه لايعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيينه الشخص الذى يلزم بها فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مخالفة هذا التعيين وهو المستفاد من حكم المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى، وذلك طالما لم يتعارض مع نص القانون، أو قاعدة تعيين حد أقصى للأجرةالقانونية».

(طعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

(طعن رقم ٩٠٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٠)

كما قضت محكمة النقض بأن:

«نص المشرع فى المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على أنه «تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التى لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة

السكنية فيها على ثلاثة جنيهات» ثم أصدر من بعد ذلك القانون ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ وأورد بالمادة الأولى النص على أن «يرفع إلى الضعف سعر الضريبة الإضافية للدفاع المقررة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ - المشار إليه- وتستحق هذه الزيادة فى الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ويلزم بها المالك دون أن يحملها للمستأجر، وجاء بالفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون النص على أن «تسرى الضريبة وفقا للسعر الجديد بالنسبة للإيجار السنوى للأراضى الزراعية والعقارات المبنية اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٢» وأعقب ذلك إصدار القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة الأمن القومى المعدل بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٨، وجاء فى بيان تقدير هذه الضريبة بالبند ثانيا من المادة الأولى النص على أن تقدر هذه الضريبة «بنسبة ٢٪ من الإيجار السنوى للعقارات المبنية التى لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات شهريا» ونصت المادة الثانية من ذات القانون على أن «تسرى الضريبة المقررة اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٧» ومؤدى هذه النصوص مجتمعة هو خضوع العقارات المبنية المعفاة من الضرائب الأصلية والإضافية بمقتضى أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ للزيادة فى ضريبة الدفاع ولضريبة الأمن القومى، وهما ضريبتان استحدثتا بقانونين لاحقين أولهما القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢، وثانيهما القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧، ويلتزم ملاك العقارات بهما دون المستأجرين اعتبارا من .... التاريخ المحدد لسريانها بهذين القانونين».

(طعن رقم ٨١٧ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٨/٢/١١)

١٩٥- (٣) ضريبة الأمن القومي:

فرضت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ ابتداء من

أول يولية سنة ١٩٦٧ بنسبة ٥٠ ٪ من قيمة الضريبة الإضافية للدفاع المفروضة بمقتضى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦، ثم عدلت هذه الضريبة بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٨ الذى جعل سعر الضريبة ابتداء من أول يولية سنة ١٩٦٨ بنسبة ٢ ٪ من الإيجار السنوى للعقارات المبنية التى لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ٣ جنيهات شهريا، وبنسبة ٤ ٪ فيما يزيد على ذلك. ويسرى عليها حكم ضريبة الدفاع فيما يختص بالملزم بها وطريقة تحصيلها.

وقد ألغيت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل (م٣ من مواد الإصدار)، وأصبحت الضريبة بالتالى غير مستحقة من تاريخ العمل بالنص الأخير.

(راجع الأحكام المنشورة بالبند السابق)

١٩٦- (٤) ضريبة الجهاد:

فرضت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ [١] على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المنشأة أو التى شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ والتى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فى الوحدة على ثلاثة جنيهات، بواقع ٤ ١/٢ ٪ من صافى القيمة الإيجارية (م١). ويقع عبء هذه الضريبة على المالك أو من له حق الانتفاع ولايحملها للمستأجر (م٣).

وتحصل هذه الضريبة مع الضريبة المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤، وتسرى عليها الأحكام والمواعيد المنظمة لها.

وقد ألغيت هذه الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١

---

(١) الجريدة الرسمية فى ١٩٧٣/١٠/١٣ العدد (٤١ مكرر) وعمل به اعتبارا من السنة المالية ١٩٧٣ (م٤ من القانون).

بإصدار قانون الضرائب على الدخل (م٣ من مواد الاصدار)، ومن ثم أصبحت هذه الضريبة غير مستحقة من تاريخ العمل بالنص الأخير.

١٩٧- (٥) الضرائب المحلية:

١ - كان القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ بنظام المجالس البلدية يعطى الحق لتلك المجالس في أن تفرض في دائرة اختصاص كل منها رسوما إضافية على الضريبة على العقارات المبنية بنسبة مئوية لم يحددها القانون، وفي البلاد التى لم تقرر فيها هذه الضريبة كانت الرسوم تفرض بنسبة مئوية من القيمة الإيجارية السنوية، وكان يجوز للمجلس أن يعفى العقارات المبنية من هذه الرسوم الإضافية إذا كانت لاتتجاوز ٢٥٠ مليما سنويا (م٣٥/١ من القانون)

ولم يكن قرار المجلس فيما يتعلق بالرسوم المذكورة نافذا إلا بعد مصادقة وزير الشئون البلدية والقروية (م٣٦ من القانون).

٢- أما بالنسبة للمجالس البلدية للقاهرة والاسكندرية وبور سعيد فكان لها سلطة فرض رسوم على العقارات المبنية في دائرة اختصاصها في حدود ٢٢,٣٪ على الأكثر من القيمة الإيجارية للعقار[1] وكان تنفيذ هذه القرارات موقوفا على تصديق رئيس الجمهورية.

وهذه الرسوم في الحقيقة ضرائب مباشرة على الدخل العقارى، كالضريبة على العقارات المبنية[2].

---

(١) القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بإنشاء مجلس بلدى لمدينة القاهرة (م٢١ معدلة بالقانون ٢٢١ لسنة ١٩٥٦)- القانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدى لمدينة الاسكندرية (م ٢١ معدلة بالقانون رقم ٢١٤ لسنة ١٩٥٦)- القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدى لمدينة بورسعيد «م ٢١ معدلة بالقانون رقم ٢٨٧ لسنة ١٩٥٦).

(٢) الدكتور محمود رياض عطية الوسيط في تشريع الضرائب طبعة سنة ١٩٦٩ ص١٧٥.

وقد ألغى القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ والقوانين الخاصة بالمجالس البلدية للقاهرة والاسكندرية وبور سعيد بالقانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية، ونصت المادة ٣٩ من القانون الأخير على أن تشمل موارد مجالس المدن الضريبية على العقارات المبنية الواقعة فى دائرة اختصاص المجلس والضرائب الإضافية المعلاة عليها ما عدا ضريبة الدفاع ثم تكرر هذا النص فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ ، (م٥١)، والقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ (م٥١).

١٩٨- (٦) الرسم الإيجاري:

خولت قوانين إنشاء المجالس البلدية لمدن القاهرة والاسكندرية وبورسعيد هذه المجالس الحق فى فرض رسم إيجارى على شاغلى العقارات المبنية فى دائرة اختصاصها لغاية ٤ ٪ على الأكثر من قيمتها الإيجارية.

فبالنسبة لمجلس بلدى القاهرة نصت المادة ٢١ من القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٤٩ على أن للمجلس الحق فى أن يفرض فى دائرة اختصاصه رسما إيجاريا يدفعه شاغلو العقارات المبنية بحد أقصى قدره ٤ ٪ من قيمتها الإيجارية، وباعفاء العقارات التى لاتجاوز قيمتها الإيجارية ٢٤ جنيها فى السنة من هذا الرسم.

وتطبيقا لهذا النص صدر قرار الهيئة الإدارية لبلدية القاهرة فى ١٩٥٦/٣/٨ بفرض رسم بلدى على شاغلى المبانى قدره ٢ ٪ من القيمة الإيجارية لهذا المبانى إذا جاوزت ٢٤ جنيها سنويا.

ولما صدر القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بنظام الإدارة المحلية عمم هذا الرسم فنص فى المادة (٤١) منه على أن لمجلس المدينة أن يفرض هذا الرسم

لغاية ٤ ٪ على الأكثر من قيمتها الإيجارية[١]، ثم تكرر هذا الحكم فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بشأن نظام الحكم المحلى (م٥١/ خامسا- ١٢)، ثم فى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الادارة المحلية (م٥١/سادسا- ١١).

فقد نصت المادة (٥١/سادسا- ١١) المشار إليها على حق المجلس الشعبى المحلى للمدينة فى أن يفرض فى نطاقه رسما على الإيجارات التى يؤديها شاغلو العقارات المبنية الخاضعة لضريبة المبانى لغاية ٤ ٪ على الأكثر من قيمتها الإيجارية وذلك مع مراعاة أحكام القانون المنظم للعلاقة بين المؤجر والمستأجر، وعلى ملاك العقارات المبنية أو المنتفعين بها تحصيل هذا الرسم من شاغليها وأداؤه فى مكاتب التحصيل فى المواعيد المحددة لأداء الضريبة على العقارات المبنية.

ونصت المادة (٥٢) على أن يعفى من هذه الرسوم:

١- العقارات التى تشغلها الوزارات والمصالح والهيئات العامة والمجالس الشعبية المحلية والجمعيات والمؤسسات الخاصة المشهرة طبقا للقانون.

٢- العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية.

٣- العقارات المملوكة للدول الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل.

وطبقا للمادة (٥٣) لايكون قرار المجلس فى شأن فرض هذه الرسوم نافذا إلا بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمركز والمحافظ.

---

(١) وقد أعفى هذا القانون من الرسم المساكن التى لاتجاوز قيمتها الإيجارية السنوية ١٨ جنيها بشرط ألا تزيد القيمة الإيجارية للمساكن التى يشغلها الممول على هذا المبلغ (م٤١/٣-ب)، فاعتبر هذا النص ناسخا لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ وقرار الهيئة الإدارية لبلدية القاهرة فيما يختص بحد الإعفاء وخفضه إلى ١٨ جنيه (رأى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والمرافق العامة فى ١٩٦١/١١/١٤).

وهذا الرسم يعتبر ضريبة غير مباشرة من ضرائب الاستهلاك يدفعها شاغل العقار على إنفاقه جزءا من دخله فى صورة إيجار[١].

ولما كانت المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أعفت اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بالقانون (أول يناير سنة ١٩٨٢) مالكى وشاغلى المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ٩سبتمبر سنة ١٩٧٧، من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، وذلك فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر والأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات، فإن مالكى وشاغلى المبانى سالفة الذكر يخضعون للإعفاء من الرسم الإيجارى اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٨٢.

(أنظر بند ٢١٢).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادة الأولى من قرار بلدية القاهرة الصادر فى ١٩٥٦/٣/٨- والذى فرض رسما على شاغلى المبانى الواقعة فى حدود اختصاص المجلس البلدى لمدينة القاهرة يدل على أن رسم شاغلى المبانى الذى فرضته بلدية القاهرة بواقع ٢٪ من القيمة الإيجارية يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر مع الأجرة الشهرية وملحقاته اعتبارا من ١٩٥٦/٤/١، وإذ حدد الحكم المطعون فيه القيمة الإيجارية بعد أن أجرى التخفيضات المقررة قانونا دون أن يحمل المطعون ضده الأول برسم الشاغلين بقرار بلدية القاهرة المؤرخ ١٩٥٦/٣/٨ الذى تمسك به الطاعن فى شرح استئنافه الفرعى، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم ٢٠ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٨٤/٢/٢)

٢- «النص فى المادة الأولى من قرار بلدية القاهرة الصادر فى

---

(١) محمود رياض ص ١٧٦.

١٩٥٦/٣/٨ والمنشور فى الجريدة الرسمية بالعدد ٢٠ فى ١٩٥٦/٣/٨، على أن يفرض على شاغلى المبانى الواقعة فى حدود اختصاص المجلس البلدى لمدينة القاهرة رسم بلدى قدره ٢ ٪ من القيمة الإيجارية لهذه المبانى إذا جاوزت ٢٤ جنيها فى السنة والنص فى المادة الثالثة على أن « يقوم شاغل المكان سواء كان مستأجراً أو مالكا بأداء الرسم مقدماً إلى البلدية عن ستة أشهر كاملة خلال شهرى يناير ويوليو من كل سنة »ونصت المادة الثامنة على العمل بهذا القرار اعتبارا من أول الشهر التالى لتاريخ نشره، أى اعتبارا من ١٩٥٦/٤/١، وكان النص فى المادة ٢/١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على إضافة الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إلى الأجرة، ثم نصت المادة ٣/١٠ على أن «يلتزم المستأجر بأداء هذه الضَرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة «يدل على أن رسم شاغلى المبانى الذى فرضته بلدية القاهرة بواقع ٢ ٪ من القيمة الإيجارية يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر مع الأجرة الشهرية وملحقاتها اعتبارا من ١٩٥٦/٤/١، وإذ حدد الحكم المطعون فيه القيمة الإيجارية بعد أن أجرى التخفيضات المقررة قانونا دون أن يحمل المطعون ضده الأول برسم الشاغلين المقرر بقرار بلدية القاهرة المؤرخ ١٩٥٦/٣/٨ الذى تمسك به الطاعن فى شرح استئنافه الفرعى، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون إذ كان يتعين إلزام المستأجر بها بواقع ٢,٦ جنيه شهريا اعتبار من ١٩٥٦/٤/١».

(طعن رقم ٢٠ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٨٤/٢/٢)

٣- «مفاد نص المادة ٢١ من القانون ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ المعدلة بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ بإنشاء مجلس بلدى مدينة القاهرة والمادة الأولى من قرار بلدية القاهرة الصادر فى ٨ مارس سنة ١٩٥٦ الذى عمل به من أول أبريل سنة ١٩٥٦ أن المشرع جعل عبء الالتزام برسم الشاغلين يقع على

شاغل المكان مستأجرا كان أم مالكا وأوجب على شاغلى العقارات أداء هذا الرسم إلى الملاك ليقوموا بتوريده إلى الجزانة العامة فى المواعيد المحددة قانونا وقد سار المشرع على هذا النهج بالنسبة لعبء الالتزام بضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على المبانى المخصصة لغير أغراض السكنى حين أصدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٨ الذى نفذ اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٨ وقرر فى مادته الأولى تحصيل هذه الضريبة وذلك استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وقضى فى مادته الثانية بأن عبء هذه الضريبة يقوم على شاغلى العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين وأن عليهم أن يؤدوها إلى الملاك مع الأجرة المستحقة ليقوم هؤلاء الملاك بتوريدها إلى الجهة الإدارية المختصة فى المواعيد المحددة قانونا. وإذا فمتى كان يبين مما سلف أن مستأجر المكان باعتباره شاغلا له هو الملتزم قانونا بأداء رسم الشاغلين الصادر بقرار بلدية القاهرة سالف الذكر والوفاء به إلى المالك ليقوم بتوريده إلى الخزانة العامة للدولة فى المواعيد المحددة تطبيقا لأحكام القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ معدلا بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ ويترتب على عدم وفاء المستأجر بهذا الرسم إلى مالك العقار المؤجر ذات النتائج التى نشأت عن الإخلال بالتزام دفع الأجرة».

(طعن رقم ١٦٩٠ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩١/١/١٩)

٤- «مفاد نص المادة ٢١ من القانون ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ المعدلة بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ بإنشاء مجلس بلدى مدينة القاهرة والمادة الأولى من قرار بلدية القاهرة الصادر فى ٨مارس سنة ١٩٥٦ الذى عمل به من أول أبريل سنة ١٩٥٦ أن المشرع جعل عبء الالتزام برسم الشاغلين يقع على شاغل المكان مستأجرا كان أم مالكا وأوجب على شاغلى العقارات أداء هذا الرسم إلى الملاك ليقوموا بتوريده إلى الخزانة العامة فى المواعيد المحددة،

وقد سار المشرع على هذا المنهج بالنسبة لعبء الالتزام بضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على المبانى المخصصة لغير أغراض السكنى حين أصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ الذى نفذ اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٨ وقرر فى مادته الأولى تحصيل هذه الضريبة وذلك استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية، وقضى فى مادته الثانية بأن عبء هذه الضريبة يقع على شاغلى العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين وأن عليهم أن يؤدوها إلى الملاك مع الأجرة المستحقة ليقوم هؤلاء الملاك بتوريدها إلى الجهة الإدارية المختصة فى المواعيد المحددة قانونا، ويبين مما سلف أن مستأجر المكان باعتباره شاغلا له هو الملتزم قانونا بأداء رسم الشاغلين الصادر به قرار بلدية القاهرة سالف الذكر والوفاء به إلى المالك ليقوم بتوريده إلى الخزانة العامة للدولة فى المواعيد المحددة تطبيقا لأحكام القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ معدلا بالقانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦ ، ويترتب على عدم وفاء المستأجر بهذا الرسم إلى مالك العقار المؤجر ذات النتائج التى تنشأ عن الإخلال بالتزام دفع الأجرة ».

(طعن رقم ١٦٩٠ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٢/١/١٩)

١٩٩- (٧) رسم النظافة:

أجازت المادة ٨ من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لايجاوز ٢ ٪ من القيمة الإيجارية، تخصص حصيلته لشئون النظافة العامة، ونصت على إنشاء صندوق للنظافة فى كل مجلس محلى يفرض الرسم المذكور، تودع فيه تلك الحصيلة وغيرها مما يقرر للصرف على أعمال النظافة.

٢٠٠- رسم النظافة بمحافظة الاسكندرية:

بدأ فرض هذا الرسم بمحافظة الاسكندرية بموجب القرار رقم ١٩٨

لسنة ١٩٦٧ الصادر فى ٢٨ ديسمبر سنة ١٩٦٧ (الوقائع المصرية العدد ٢٦٨ فى ١٩٦٧/١٢/٣٠)، اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٨ بنسبة ٢٪ من القيمة الإيجارية. وأعفى من أدائه شاغلى العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية طبقا للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤، ويكلف ملاك العقارات أو المنتفعين بها بتحصيله من شاغليها شهريا وأدائه فى المواعيد المحددة لأداء الضريبة على العقارات المبنية.

٢٠١- رسم النظافة بمحافظة القاهرة:

فرض هذا الرسم بمحافظة القاهرة بموجب القرار رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٨ الصادر فى ١٩٦٨/٣/٢٦ (الوقائع المصرية العدد ٧٥ فى ١٩٦٨/٤/٦) اعتبارا من أول يولية سنة ١٩٦٨ بنسبة ٢٪ من القيمة الإيجارية الإجمالية لهذه المبانى المتخذة أساسا لربط الضريبة العقارية (م١)، ويؤدى الرسم شهريا لمالك العقار أو المنتفع به، وعلى مالك العقار أو المنتفع به أن يؤدى الرسم مقدما مع قسطى الضريبة على العقارات المبنية وفى مواعيدهما إلى مأموريات العوائد ومكاتب التحصيل التابعة لها الكائن فى حدود دائراتها العقار بموجب إيصال (م٥، ٦).

ويعفى من هذا الرسم شاغلو العقارات الآتية:

(أ) العقارات التى تشغلها الدولة والهيئات والمؤسسات العامة ووحدات الإدارة المحلية وما يتبعها من مرافق عامة، وتخرج من نطاق الإعفاء شركات القطاع العام والوحدات الاقتصادية التابعة لها.

(ب) أماكن العبادة.

(جـ) الدور التى تشغلها السفارات والمفوضيات والقنصليات بشرط المعاملة بالمثل.

(د) العقارات المخصصة لمنفعة الأرض الزراعية المحيطة بها كآلات الرى المعدة لرى تلك الأراضى بدون أجر.

(هـ) المبانى الملحقة بالجبانات بشرط عدم استعمالها للسكن المستمر.

٢٠٢- قضاء محكمة النقض:

«لما كانت الدعوى قد أقيمت بطلب تحديد الأجرة القانونية وبرد ما دفع زائدا عن فترة امتدت إلى ما بعد العمل بالقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة والقاضى بفرض رسم النظافة، وكانت الأجرة القانونية تشمل إلى جانب القيمة الإيجارية الضرائب التى لايشملها الإعفاء المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والرسوم ومنها رسم النظافة، وكان تحديد فروق الأجرة المدفوعة بالزيادة يقتضى خصم رسم النظافة باعتبار أن المستأجر هو الملزم به، فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل إضافة رسم النظافة إلى القيمة الإيجارية توصلا منه لتحديد الأجرة القانونية وأغفل خصمه أيضا من فروق الأجرة، فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم ١٨٠٥ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/٣/٢٦)

الإعفاءات من الضرائب

٢٠٣- (١) الاعفاءات الضريبية في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١:

صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات بتاريخ ١٩٦١/١١/٢ وعمل به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢، ونص فى مادته الأولى على أن:

«تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها: المساكن التى لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات. كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحده السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولايجاوز خمسة جنيهات.

---

(١) الذكرة الإيضاحية للقانون.

وعلى المالك فى كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل ماخص الوحدة السكنية من الإعفاء.

ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما فى الفقرات السابقة بالنسبة إلى المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك فى الحدود سالفة الذكر».

وليس المقصود من هذا الإعفاء التخفيف عن كاهل الملاك، وإنما القصد منه التخفيف عن كاهل المستأجرين، ولذلك نصت المادة على خفض الإيجار للساكن بما يعادل ماخص الوحدة السكنية من الإعفاء. وبذلك تكون الدولة قد نزلت عن الضريبة المستحقة لها لصالح المستأجر الفقير والمتوسط[١].

والمستفاد من هذا النص أنه قسم المبانى إلى ثلاثة أقسام فى صدد الإعفاءات الضريبية هى:

القسم الأول:

وهو معفى من كافة الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، ويخص المبانى التى لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات.

القسم الثاني:

ويعفى من الضريبة الأصلية فقط دون الضرائب الإضافية، ويخص المبانى التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولايجاوز خمسة جنيهات.

القسم الثالث:

وهو غير معفى من الضرائب أصلا وهو يخص تلك المبانى التى يزيد

متوسط الإيجار الشهرى للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية فيها على خمسة جنيهات، مهما بلغ هذا المتوسط[١].

ويلاحظ في صدد هذه الاعفاءات ما يلي:

١- أن هذه الاعفاءات عامة، تسرى على جميع المبانى، سواء مايخضع منها للقوانين الاستثنائية المتعلقة بإيجار الأماكن أو مالا يخضع لأى منها. فإذا كانت أجرة المكان خاضعة للقوانين السابقة على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، فإن تطبيق الاعفاء يكون بخصم قيمة الضرائب التى ورد عليها الإعفاء من الأجرة المحددة طبقا لتلك القوانين، أما إذا كانت الأجرة تخضع فى تحديدها للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، أو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن تطبيق الإعفاء يتم بعدم إضافة قيمة الضرائب المذكورة التى تحددها اللجان.

٢- إن هذا الإعفاء لايشمل سوى الضرائب الإضافية التى كانت سارية وقت صدور القانون المشار إليه، أما الضرائب الإضافية التى فرضت بعد ذلك فلا تدخل فى هذه الإعفاءات.

وعلى ذلك فإن الإعفاءات لاتشمل ضريبة الدفاع الثانية التى استحدثت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ وضريبة الأمن القومى ورسم النظافة[٢].

غير أن مجلس الدولة كان قد أفتى- على خلاف ذلك- بأن الإعفاء يشمل ضريبة الدفاع الثانية، الأمر الذى حدا بالمشرع إلى التدخل لتقرير العكس بنص صريح، فأصدر القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ ونص فيه على إضافة فقرة بعد الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٠٨ لسنة

---

(١) فهمى الخولى ص ٥٣ وما بعدها.

(٢) مرقس جـ١ ص ٤٧١ ومابعدها- خميس خضر ص ١٧٣.

١٩٦٢ الذى فرض ضريبة الدفاع الثانية تجرى على أن «تستحق هذه الزيادة فى الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ويلزم بها المالك دون المستأجر».

والملاحظ أن الفقرة المضافة قد جعلت الالتزام بضريبة الدفاع الثانية على المالك فى جميع الأحوال، سواء أكان المبنى خاضعا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أم للقوانين السابقة عليه، وهو حكم لايساير غرض الشارع بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ذلك أنه حرص فى هذا القانون على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة له بحيث يضمن للملاك حدا معينا صافيا من الربح نظير استغلالهم أموالهم فى البناء، وذلك بالنسب الواردة بالمادة الأولى منه، كما حرص على أن يضيف إلى الأجرة قيمة الضرائب التى لايشملها الإعفاء المنصوص عليها فى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بحيث تكون جميع الضرائب التى لايرد عليها الإعفاء المذكور مستحقة على المستأجر لاعلى المالك ضمانا للربح الصافى الذى كفله للمالك، ومن ثم فإن تحميل المبانى الخاضعة للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بالضريبة الثانية للدفاع يتضمن تعارضا بين نص الفقرة المضافة إلى المادة الأولى من القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ والمادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ويقتضى الأمر رفع هذا التعارض بإعمال قواعد النسخ الضمنى الذى تقضى بأن ينسخ القانون اللاحق القانون السابق فيما يتعارضان فيه إذا كان كل منهما قانونا خاصا أو قانونا عاما أو كان اللاحق خاصا والسابق عاما. أما إن كان العكس فيسرى اللاحق العام كقاعدة ويبقى السابق الخاص كاستثناء من تلك القاعدة، ولما كان نص القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ نص عام يشمل جميع فئات الأماكن المختلفة فى حين أن نص القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ نص خاص بالأماكن الخاضعة له، فلا ينسخ النص العام اللاحق النص الخاص السابق نسخصا

ضمنيا، بل يبقى هذا النص الخاص طالما أنه لم يرد بنسخه نص صريح فى القانون اللاحق، ويبقى هذا النص قائما باعتباره استثناء من حكم النص العام التالى له[١].

ولما كان القانونان رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد حذيا حذو القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى تحديد الأجرة بالنسبة للأماكن الخاضعة لهما فإن التعارض يكون قائما أيضا بينهما وبين القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤- إلا أنه نظرا لأن القانونين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ خاصان- إذ يقتصر سريانهما على الأماكن التى تخضع لهما- ولاحقان للقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ وهو قانون عام فإنهما يعتبران ناسخين فيما يتعلق بالأماكن التى يسريان عليها، الحكم الوارد فى القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤.

وبالبناء على ذلك فإنه يجب إضافة الضرائب الإضافية المشار إليها إلى القيمة الإيجارية التى يلزم بها المستأجر طبقا للقوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٣- أنه بالنسبة لضريبة الجهاد المقررة بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية المنشأة أو التى شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ والتى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فى الوحدة منها على ٣ جنيهات والتى فرضتها المادة الثانية من القانون على المالك أو من له حق الانتفاع ولايحملها للمستأجر- فإنه يبين من هذا النص- خلافا لما يبين من النص المضاف إلى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ بمقتضى القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤- أنه خاص بالمبانى التى

---

(١) مرقس جـ١ ص ٤٧٣ وما بعدها.

خضعت للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ومن بعده القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيعتبر ناسخا فيما يتعلق بالضريبة التى فرضتها المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والمادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اللذان يقرران وجوب إضافة الضرائب التى لايرد عليها الإعفاء إلى القيمة الإيجارية التى تحددها اللجان، فتكون ضريبة الجهاد مستحقة على ملاك العقارات المنشأة أو التى شغلت لأول مرة بعد ١٩٦١/١١/٥ ولايجوز لهم تحميلها للمستأجرين[1].

وتظل هذه الضريبة على عاتق الملاك فى الأماكن التى يخضع تقدير أجرتها للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ذلك أن المادة ١٤ من القانون المذكور نصت فى فقرتها الثالثة على أنه «ومع مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم» وهذه الفقرة من شأنها الإبقاء على أحكام القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ الخاص بضريبة الجهاد.

٢٠٤- قضاء النقض:

١- «ذلك أنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد أوردت قواعد خاصة بتحديد أجرة الأماكن الخاضعة له تخالف تلك الواردة بقوانين إيجار الأماكن السابقة، وقد هدف الشارع منها- وعلى ما صرحت به المذكرة الإيضاحية للقانون- وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغنى عن صدور التشريعات المتوالية فى

---

(٢) مرقس جـ١ ص ٤٧٤ ومابعدها.

هـذا الشـأن، وتحقيقا لهذا الغرض اتخـذ معايير عينية لتحديد الأجرة لاتخضع لإرادة المتعاقدين وإنما ترتبط بالمكان المؤجر فأوجب حسابها بنسبة معينة من قيمة الأرض والمبانى باعتبارها تمثل صافى فائدة استثمار العقار، ونسبة أخرى من قيمة المبانى وحدها مقابل استهلاكها ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، فضلا عما يخص العين المؤجرة من الضرائب العقارية أصلية وإضافية وذلك مالم يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١.

لما كان ذلك، وكان مؤدى هذا التنظيم المستحدث أن الشرع رأى أن يكفل للمالك ربحا صافيا منسوبا إلى مجموع التكاليف الرأسمالية ولذا فقد حمل المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الإدارة والصيانة فضلا عن الضرائب العقارية الأصلية والإضافية وهو ما مقتضاه تحميل المستأجر كافة الضرائب الإضافية سواء ما ألقى عبؤها على عاتقه أو على المالك، ولامجال لقصرها على ما فرض منها على المستأجر لأنه فضلا عما فيه من تخصيص للنص دون مخصص فإن الأمر لو اقتصر عليها لما كان المشرع فى حاجة إلى تقرير اضافتها إلى القيمة الإيجارية طالما أن عبأها يقع من الأصل على عاتق المستأجر ومن ثم يتعين إضافة كافة الضرائب الإضافية بما فيها ما كان مفروضا على المالك إلى القيمة الإيجارية وذلك ما لم يشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١. لما كان ما تقدم، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة، أنه لايجوز إهدار القانون الخاص لإعمال القانون العام، لما فى ذلك من منافاة صريحة للغرض الذى من أجله وضع القانون الخاص، فإن صدور القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ بمضاعفة سعر ضريبة الدفاع المقررة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦، واشتماله على نص بالتزام المالك بها دون المستأجر، ثم صدور

القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى ونصه على أن تسرى فى شأنها أحكام القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، لاينسخ ما أوردته المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من قواعد تقضى بتحميل المستأجر كافة الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، لاشتمال القانونين الأولين على أحكام عامة تسرى على كافة العقارات المبنية، بينما ينطوى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على قواعد خاصة بالأماكن الخاضعة له، يؤيد هذا النظر أن المشرع إذ فرض ضريبة إضافية للجهاد بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ وألقى عبأها على ملاك هذه الأماكن دون المستأجرين علل إفرادهم بهذا العبء حسبما أورد بمذكرته الإيضاحية بأنهم لايتحملون أية أعباء ضريبية بمقتضى القواعد السارية وقت صدوره، ولذا فقد رأى إشراكهم فى الأعباء المالية العامة بفرض هذه الضرائب عليهم، لايقدح فى ذلك تضمين المشرع المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قيدا بصدد تحميل المستأجر نصيب العين المؤجرة من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية مما مقتضاه عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم لأن المادة ٤٣ منه وقد نصت على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والمقررة على مخالفتها لقوانين إيجار الأماكن السابقة ومنها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فإنه لامجال لأعمال هذه القاعدة فى نطاق الدعوى تبعا لخضوع عين النزاع لأحكام القانون الأخير.

لما كان ماسلف، فإن الحكم المطعون فيه يكون صحيحا فيما انتهى إليه من تحميل الشركة الطاعنة ماخص العين المؤجرة من ضريبتى الدفاع والأمن القومى ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون على غير أساس».

(طعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

٢- «النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الاعفاءات والنص فى المادة الأولى من التفسير التشريعى الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ المعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧. يدل- وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة- على أن المشرع أعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المساكن التى لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات كما أعفى من أداء الضريبة الأصلية وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيهات، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة فى صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يوازيها بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين، وجعل المناط فى تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التى تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة، على أن يعول فى عدد الحجرات بالوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير».

(طعن رقم ٢٠ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٨٤/٢/٢)

٣- «نص المشرع فى المادة الأولى من القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على أنه «تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التى لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ثم أصدر من بعد ذلك القانون ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ وأورد بالمادة الأولى النص على أن «يرفع إلى الضعف سعر الضريبة الإضافية للدفاع المقررة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦- المشار إليه- وتستحق هذه الزيادة فى الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ويلزم بها المالك دون أن يحملها للمستأجر وجاء بالفقرة الأولى من المادة الثانية من

من هذا القانون النص على أن «تسرى الضريبة وفقا للسعر الجديد بالنسبة للإيجار السنوى للأراضى الزراعية والعقارات المبنية اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٢». وأعقب ذلك إصدار القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة الأمن القومى المعدل بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٨ و جاء فى بيان تقرير هذه الضريبة بالبند ثانيا من المادة الأولى النص على أن تقرر «هذه الضريبة بنسبة ٢٪ من الإيجار السنوى للعقارات المبنية التى لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات شهريا »ونصت المادة الثانية من ذات القانون على أن «تسرى الضريبة المقررة اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٧»، ومؤدى هذه النصوص مجتمعة خضوع العقارات المبنية المعفاة من الضرائب الأصلية والإضافية بمقتضى أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ للزيادة فى ضريبة الدفاع وضريبة الأمن القومى وهما ضريبتان استحدثتا بقانونين لاحقين أولهما القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ وثانيهما القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ ويلتزم ملاك العقارات بها دون المستأجرين اعتبارا من بدء التاريخ المحدد لسريانهما بهذين القانونين».

(طعن رقم ٨١٧ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٨/٢/١١)

٤- «الوحدات المؤجرة التى يزيد متوسط أجرتها الشهرية للحجرة الواحدة وما فى حكمها على خمسة جنيهات والوحدة غير المقسمة إلى حجرات التى تزيد أجرتها عن هذا المبلغ. عدم تمتعها بالإعفاء الضريبى م ١ق١١٩ لسنة ١٩٦١. (مثال تمتع الجراج بالإعفاء الضريبى).

(طعن رقم ٤٣٦٣ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/٥/١٣)

(طعن رقم ٢١٧١ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٩)

٢٠٥- كيفية احتساب الإعفاءات المقررة في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١:

١- فى حساب متوسط أجرة الحجرة بالوحدة السكنية لمعرفة ما إذا كانت

تسرى عليها الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ كلها أو بعضها، يعول بالنسبة إلى الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له التى أدمجت فيه على الإيجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير الذى اتخذ أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد الـ٢٠٪ مقابل المصروفات التى يتكبدها المالك (المادة الأولى من القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١)- أما بالنسبة للأماكن التى تحدد قيمتها الإيجارية وفقا لأى من القوانين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيعول على القيمة الإيجارية التى تقدرها اللجان المنشأة بمقتضى هذه القوانين.

٢- تعتبر المبانى المنشأة أصلا لتكون فنادق مبانى غير سكنية مادامت مستعملة فى هذا الغرض وتعامل المساكن المستعملة بنسيونات معاملة الوحدات السكنية «م٤ من القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١).

٣- تعبتر الجراجات وحدات غير سكنية (م٥/٢ من القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١).

٤- يحدد عدد الحجرات بالوحدات السكنية أو غير السكنية على أساس الوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بأحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١(م١ من القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٣ المعدل بالقرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٧).

وقد قضي بأن:

١- «اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ أصدرت القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٧ ونصت المادة الأولى منه على ما يأتى: فقرة ثالثة للمادة (١) من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ فى شأن تفسير أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه نصها كالآتى: «ويشترط فى

جميع الأحوال أن يكون الوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير مطابقا للواقع وقت إجرائه» ومفاد ذلك أنه إذا كان الوصف فى دفاتر الحصر والتقدير غير مطابق للواقع وقت إجراء الحصر، فلا يعتد به ويجب تصحيحه حتى يمكن تطبيق الأحكام التى استحدثها المشرع بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى شأن تحديد وعاء الضريبة وسعرها، وليس من شك فى سريان هذا الحكم أيضاً على الحالات التى ثبت فيها عدم وجود وصف لمشتملات العقارات فى تلك الدفاتر، ذلك لأنه لايمكن تطبيق أحكام القانون المشار إليه على تلك العقارات تطبيقا سليما إلا بعد تحديد عدد الحجرات بالوحدات السكنية وغير السكنية الموجودة فيها بعد إذ تغير وعاء الضريبة على العقارات المبنية وصارت القيمة الإيجارية للحجرة فى الوحدة السكنية أو غير السكنية بدلا من القيمة الإيجارية للعقار برمته».

(المحكمة الإدارية العليا طعن رقم ١٩٥ لسنة ١٣ ق جلسة ١٩٦٨/١١/١٦)

٢- «مفاد المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، وفى المادة الأولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا، أن المشرع أعفى من أداء الضريبة الأصلية على العقارات المبنية المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاث جنيهات ولايجاوز خمسة جنيهات، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة فى صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يعادلها، وذلك بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين، وجعل المناط بالإيجار الشهرى الإجمالى المدون بدفاتر الحصر والتقدير دون استبعاد شيء منها نظير ما يتحمله المالك من مصروفات لإمكان استخراج متوسط الإيجار الشهرى للحجرة الواحدة بقسمته على عدد الحجرات، ودون اعتداد بالأجرة الفعلية

المشار إليها فى العقد أو التى جرى المستأجر على دفعها للمؤجر متى كانت مخالفة للثابت فى دفاتر الحصر والتقدير، ولما كان الثابت من الكشوف الرسمية المستخرجة من سجلات البلدية بمحافظة القاهرة والسابق عرضها على محكمة الموضوع أن الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع والقيمة الإيجارية الإجمالية المثبتة بها هى مبلغ ٣٥ جنيها و٥٠٠ مليم وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بالأجرة الواردة فى عقد الإيجار بعد تخفيضها واحتسب على أساسها متوسط الحجرة فى هذه الوحدة، فإنه يكون قد خالف القانون».

(نقض طعن رقم ٥٣٧ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٣/٢٣)

٣- مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والمادة الأولى من التفسير التشريعى الملزم الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ والمعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ أن المشرع أعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المساكن التى لايزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات، كما أعفى من أداء الضريبة الأصلية وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاث جنيهات ولايجاوز خمسة جنيهات وأن ذلك الحكم يسرى على المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكنى بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة فى صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يوازيها بقصد التخفيف على كاهل المستأجرين، وجعل المناط، فى تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التى تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة وليس بعدد الوحدات بالذات، على أن يعول فى عدد الحجرات بالوصف الوارد فى دفاتر الحصر، إذ كان ذلك وكان الثابت من الكشف الرسمى المستخرج من سجلات مصلحة الأموال المقررة والمقدم ضمن مستندات الشركة الطاعنة أمام محكمة الاستئناف أن العين

المؤجره موضوع النزاع هي مبنى مكون من طابقين وفي كل طابق عدد من الحجرات، وكان الحكم المطعون فيه اعتبر كل طابق وحدة مستقلة تزيد أجرة كل منها على خمسة جنيهات ولاتتمتع بالإعفاء الضريبي ولايسرى على أجرتها التخفيض مع أنه كان واجبا عليه مراعاة عدد الحجرات في كل وحدة ويحتسب على أساسها الضريبة والإعفاء منها، فإنه يكون قد خالف القانون».

(نقض طعن رقم ٣٨٠ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠)

٢٠٦- استثناء بعض الأماكن من الإعفاءات:

نص على هذا الاستثناء القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨[(١)]. فمقتضى المادة الأولى منه تستثنى من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن والتي لايجاوز متوسط الإيجار الشهري للحجرة بها خمسة جنيهات، متى كانت مستعملة في أي وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية وتحسب هذه الضريبة طبقا لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أساس القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية مع مراعاة حكم القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه.

ويقع عبء الضريبة المشار إليها على شاغلي هذه العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين، وعليهم أن يؤدوها لملاك العقارات المذكورة مع الإيجار المستحق عليهم، وعلى هؤلاء الملاك أداؤها إلى الجهة الإدارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الأوضاع وفي المواعيد المحددة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ (م٢).

وقد عمل بالقانون رقم٤٦ لسنة ١٩٦٨ الذي قرر هذا الاستثناء اعتبارا من أول يولية سنة ١٩٦٨ (م٥).

(١) الجريدة الرسمية في ١٩٦٨/١٠/٣ العدد ٤٠.

والحكمة من هذا الاستثناء أن الإعفاءات التى قررها القانون وخفض الأجرة بقيمتها لصالح المستأجر كان الغرض منها التيسير على مستأجرى المساكن باعتبار السكن مرفقا أوليا لاغنى عنه لكل إنسان وينبغى العمل على توفيره للجميع بأجور مقبولة رخيصة، وأن حكمة هذا التيسير تنتفى بالنسبة إلى مستأجرى الأماكن المشار إليها لأنها تؤجر فى نشاط يدر على أصحابها ربحا يتفق مع مستوى المعيشة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«استبان للمشرع انتفاء حكمة التيسير بالنسبة لمستأجرى الأماكن لغير السكنى، أخذا بأن هؤلاء يزاولون نشاطا يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة. فأصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الأماكن التى تؤجر لغير السكنى من أحكامه، بحيث لايتمتع ملاك تلك الأماكن بالإعفاءات من الضرائب المستحقة عليها ابتداء من أول يوليو سنة ١٩٦٨، فأصبح واجبا عليهم تأديتها لخزانة الدولة وبالتالى فلا إلزام عليهم بتخفيض الأجرة لصالح المستأجرين لهذه الأماكن بالذات».

(طعن رقم ٢٠ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٨٤/٢/٢)

٢- «لما كان القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ قد صدر بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية، إذا أعفى الملاك، وهم الملزمون أصلاً بها من أدائها سواء كانت المبانى منشأة أصلا لأغراض السكن أو لغيرها من الأغراض، وذلك مقابل قيام الملاك بتخفيض الأجرة بما يوازى الإعفاء المذكور بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين، إلا أن المشرع ما لبث أن تبين انتفاء حكمة هذا التيسير بالنسبة لمستأجرى الأماكن لغير السكن أخذاً بأن هؤلاء يزاولون نشاطاً يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة، فأصدر القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء المساكن التى تؤجر لغير

السكن من أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بحيث لا يتمتع ملاك تلك الأماكن بالإعفاءات من الضرائب المستحقة عليها، وأصبح واجبا عليهم منذ تاريخ العمل بالقانون المذكور وابتداء من أول يوليو سنة ١٩٦٨ – تأديتها لخزانة الدولة، وانتفى بالتالى التزامها بتخفيض أجرة تلك الأماكن لصالح المستأجرين بما لازمه حقهم فى تقاضى ذات الأجرة قبل تخفيضها بما يوازى الإعفاء من الضرائب الذى أورده القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١، وإذ كانت الضرائب العقارية يلزم بها المالك دون المستأجر فلايحق للمالك مطالبة المستأجر بها، حتى وبعد صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨، وإنما ينحصر حقه فى المطالبة بالأجرة التى كانت سارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن عين النزاع وهى محل مؤجر لغير غرض السكنى لقاء أجرة قدرها جنيهان شهرياً، وأنه قد صار تخفيضها بما يوازى الإعفاء من الضرائب طبقا للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١، وأنه يحق للمالك وفى أثر صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ المطالبة بالأجرة قبل التخفيض المذكور دون أن يكون له حق فى مطالبة المستأجر بالإضافة إلى الأجرة السارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ بالضرائب العقارية التى يلتزم بها المالك. وكان التكليف بالوفاء من المطعون ضده إلى الطاعن قد تضمن التنبيه عليه بوفاء الأجرة السارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بالإضافة إلى مبلغ معين يمثل الضرائب العقارية رغم أنها مستحقة عليه، فإن التكليف يكون شمل ما يزيد على الأجرة المستحقة قانونا بما يصمه بالبطلان مما كان يتعين معه القضاء بعدم قبول الدعوى».

(نقض طعن رقم٨٤٧ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٥/٤/١٠)

٣ – (أ)– «مفاد نص المادة الثانية من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ يدل على أن المشرع ألزم شاغلى العقار المستغل لغير السكنى بعبء الضريبة العقارية استثناء من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الذى قرر الإعفاء منها

يقع عبء الضريبة على عاتق شاغل العقار أيا كانت صفته فى شغله سواء كان مالكا أو مستأجرا أو حائزا للعقار أو صاحب حق سكنى أو حق الانتفاع، وسواء كان يشغله خاليا أو للاستغلال فى أى نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى طالما أنه لغرض غير السكن إذ جاءت عبارة شاغلى هذه العقارات فى المادة الثانية من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ عامة ومطلقة بغير تحديد أو تخصيص ولايغير من ذلك عبارة «ملاكا كانوا أو مستأجرين» التى أوردها المشرع فى هذا النص بعد العبارة السابقة، إذ أن تلك العبارة جاءت على سبيل البيان والمثال فقط لاعلى سبيل الحصر والتخصيص والقول بغير ذلك يؤدى إلى مفارقات غير منطقية فى التطبيق تؤدى إلى استبعاد الشاغلين غير الملاك والمستأجرين من عبء الضريبة وهو مالم يكن يقصده المشرع أو يبغيه.

(ب)- إذا كان البين من الأوراق أن عين النزاع فندق مؤجر لغير غرض السكنى عملا بالتفسير التشريعى الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣، وكان الطاعن شاغلا هذا المبنى غير السكنى، فإنه يلزم بأداء الضريبة المفروضة على هذا العقار ولايغير من ذلك خضوع العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضدهما لأحكام القانون المدنى أو قانون إيجار الأماكن أو القانون التجارى الذى يعتبر المتجر من الأموال المنقولة طالما شغل العقار لغير السكنى، فلكل من القانون الذى يحكم العلاقة بين الطرفين والقانون الذى يفرض الضريبة مجال ونطاق تطبيقه».

(طعن رقم ١٧٨١ ٥١ق جلسة ١٩٩١/٧/١١)

٤- «الأماكن المؤجرة لغير السكنى عدم تمتعها بالإعفاء الضريبى على العقارات المبنية. ق١٩٦٨/٤٦، ١٩٦١/١٦٩ والمادتان ٦٦، ٦٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(الطعن رقم ٥٤٥٧ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٠)

٢٠٧-وقف الاستثناء بالنسبة لمحافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس:

نظرا لظروف العدوان الاسرائيلى وتطبيق نظم التهجير الإجبارى على أهالى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس مما أدى إلى خلو الغالبية العظمى من العقارات الواقعة بهذه المحافظات من شاغليها، والحيلولة دون تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ هناك، فقد صدر القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٩ ونص فى مادته الثانية على وقف تطبيق أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ على ممولى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس من تاريخ العمل به وحتى إزالة آثار العدوان وعودة الظروف الطبيعية إلى حالتها بالمحافظات المذكورة، ويصدر قرار من وزير الخزانة بتحديد التاريخ المذكور.

وقد صدر قرار وزير المالية رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٧٩ (١) باعتبار ١٩٧٩/١٢/٣١ تاريخا لإزالة آثار العدوان بمحافظتى بورسعيد والاسماعيلية، وقرار وزير المالية رقم ٣٤٣ لسنة ١٩٧٩ (٢) باعتبار ذات التاريخ السابق تاريخا لإزالة آثار العدوان بمحافظة السويس.

٢٠٨- (ب) الإعفاءات الضريبية في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

نصت المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «.... ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية

(١) الوقائع المصرية العدد ٤٧ فى ١٩٨٠/٢/٢٥.

(٢) الوقائع المصرية العدد ٤٧ فى ١٩٨٠/٢/٢٥.

ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة» .

والواضح من النص أنه لم يضف إعفاءات جديدة إلى الإعفاءات السابقة.

(راجع أيضا بند ٢٠٣ وما بعده وأنظر البند التالى وما بعده) .

٢٠٩- (جـ) الإعفاءات الضريبية في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

النص القانوني:

المادة ٦٦:

«مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات.

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية. كما يعفى أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٦٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى» .

المادة ٦٧:

«تسرى الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ وعلى لجان تقدير الإيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون.

على أنـه بالنسبة إلـى المسـاكن المنشـأة أو المشغولـة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لـم يجـاوز متـوسط الإيجـار الشهـرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات، أما إذا زاد المتوسط على ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات فيعفى شـاغلو المساكـن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية».

٢١٠- أحكام الاعفاءات:

يمكن تقسيم الإعفاءات المنصوص عليها فى المادتين سالفتى الذكر إلى ست فئات على النحو التالى:

الفئة الأولي:

وتشمل المساكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ (تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩)- وهذه المساكن تظل محكومة بالإعفاءات الواردة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١.

الفئة الثانية:

وتشمل المساكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ وقبل ١٩٧٧/٩/٩ (تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) والتى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولايجاوز خمسة جنيهات.

ويعفى شاغلو هذه المساكن من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية.

وفى الواقع أن هذه الفئة من المساكن سبق إعفاؤها من الضريبة الأصلية بمقتضى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ولم يكن هناك داع للنص على إعفائها ثانية من الضريبة.

الفئة الثالثة:

وتشمل المساكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ وقبل ١٩٧٧/٩/٩ والتى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولايجاوز ثمانية جنيهات. وهذه المساكن يعفى شاغلوها من الضرائب الأصلية فقط دون الضرائب الإضافية.

ويسرى هذا الإعفاء اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٧٧، أما الفترة السابقة على هذا التاريخ فلا تخضع للإعفاء.

الفئة الرابعة:

وتشمل المساكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (أى ابتداء من ١٩٧٧/٩/٩) والتى لايجاوز متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات. وهذه المساكن يعفى شاغلوها من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية.

الفئة الخامسة:

وتشمل المساكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (أى اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩)، ويزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فيها على ثمانية جنيهات شهريا ولم يجاوز عشرة جنيهات. وهذه المساكن يعفى شاغلوها من أداء الضرائب الأصلية فقط دون الضرائب الاضافية.

الفئة السادسة:

وتشمل العقارات المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤. وهذه العقارات يعفى أصحابها من ضرائب الدفاع والأمن القومى.

والملاحظ أن عبء ضرائب الدفاع والأمن القومى يقع على عاتق المستأجرين دون الملاك بالنسبة للعقارات المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ طبقا للقوانين التى فرضت هذه الضرائب، ومن ثم فإن النص على إعفاء أصحاب هذه العقارات من الضرائب المذكورة لم يكن له ثمة مبرر.

وإذا كان لابد من إعمال هذا النص لأن إعمال النص أولى من إهماله، فيمكن القول بأنه ينطبق على الحالات التى يكون فيها البناء المنشأ قبل ١٩٤٤/١/١ لايخضع لأى سبب كان لحكم المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى جمدت أجرته على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ففى هذه الحالات تنعدم العلة التى من أجلها قررت القوانين التى فرضت ضرائب الدفاع والأمن القومى نقل عبئها من على عاتق المالك إلى عاتق المستأجر بالنسبة للعقارات سالفة الذكر، ويتعين الرجوع إلى الأصل فى ذلك واعتبار المالك ملزما بهذه الضريبة، وحينئذ يرد عليه الإعفاء سالف الذكر، وهى حالات نادرة[1].

ومما تجدر الاشارة إليه أن المادة ٦٦ نصت على أن حكمها لايخل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، مع أن المسلم به فى الفقه والقضاء أن الإعفاء الوارد بهذا القانون لايسرى إلا على الضرائب السارية وقت صدوره ومن ثم فإن النص يفسر بأن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تقيد بهذا المبدأ، ومن ثم فلا يسرى الإعفاء على الضرائب الإضافية التى استحدثت بعد هذا القانون كضريبتى الدفاع والأمن القومى ورسم النظافة، وقد نصت المادة المذكورة صراحة على أن حكمها لايخل بالقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة.

(راجع أيضا بند ٢٠٣).

---

(١) مرقس جـ١ ص ٤٩٤ ومابعدها.

وقد قضت محكمة *النقض* بتاريخ ١٩٨٣/٢/٢٣ في *الطعن* رقم ٩١٠ *لسنة* ٤٨ ق بأن:

«لما كانت المحلات المؤجرة لغير أغراض السكنى مستثناة بمقتضى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وكانت المادتان ٦٦، ٦٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعد أن نصت على عدم الإخلال بأحكام القانونين سالفى الذكر قد قصرت بدورها تلك الإعفاءات على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ مما مفاده أن الأماكن المؤجرة لغير السكنى لاتتمتع بالإعفاءات من ضرائب العقارات المبنية المستحقة عليها، وإذ كان البين من تقرير مكتب خبراء وزراء العدل أنه بعد أن أثبت أن الدور محل النزاع قد أنشىء وشغل عام ١٩٧٦/٧٥ وأنه مكون من اثنى عشر دكانا مؤجرة للمطعون ضدهم للاستغلال التجارى أو الصناعى أو المهنى قد انتهى رغم ذلك على إعفائها من الضرائب الأصلية والإضافية من شهر يناير ١٩٧٧ حالة أنها لاتستفيد من الإعفاء المذكور، فإن الحكم المطعون فيه إذ ساير وضمن منطوقه القضاء بإعفاء هذه المحلات من تلك الضرائب يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

٢١١- كيفية إضافة الضرائب واجبة الأداء من المالك إلي القيمة الإيجارية:

أوجبت المادة ١٤ مراعاة الإعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، وليس مفاد ذلك أنه فى تطبيق أحكام هذا القانون يسرى ما نص عليه من خفض الإيجار بمقدار الإعفاء، ذلك أن الإيجار محدد بنص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتحديد

العائد الصافى الذى يحق للمالك أن يقتضيه من المبنى الذى استثمر فيه ماله بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى علاوة على ٣٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، وعلى ذلك فلا محل لافتراض المغالاة فى ذلك الإيجار المحدد طبقا للقانون، وإنما تكون مراعاة الإعفاءات المشار إليها متحققة بالنسبة للمبانى الخاضعة للقانون بمجرد عدم تعلية الضرائب على القيمة الإيجارية التى تحدد وفقا لأحكامه، وذلك بالنسبة للعقارات التى تتوافر فيها شروط الإعفاء وفقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه(١).

وبالبناء على ذلك فإن لجان تحديد القيمة الإيجارية تقوم بتحديد الأجرة من العنصرين السابقين صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى، ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ من قيمة المبانى وتوزيعها على وحدات المبنى ثم احتساب متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فى الوحدة السكنية فإذا كان متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فى الوحدة السكنية لايجاوز ثمانية جنيهات فإنه يدخل فى حدود شريحة الإعفاء من الضرائب الأصلية والإضافية- على نحو ماسلف ايضاحه- وتعفى هذه الوحدات من الضرائب الأصلية والضرائب الإضافية المتعلقة بها إعفاء كاملا، والمقصود بهذه الضرائب هى الضرائب التى يلتزم بها المؤجر وليس المستأجر ومن ثم لايضاف إلى القيمة الإيجارية التى خصت تلك الوحدة السكنية بمقتضى قرار لجان التقدير أية ضرائب أصلية أو إضافية، أما إذا زاد متوسط إيجار الوحدة على ثمانية جنيهات ولم يجاوز عشرة جنيهات، فإن هذه الوحدة تعفى من الضرائب الأصلية إعفاء كاملا ولاتضاف إلى القيمة الإيجارية إلا مايخص تلك الوحدة من الضرائب الإضافية

(١) الخولى ص ٥٧.

دون غيرها، وذلك بعد خصم ٢٠٪ من القيمة الإيجارية فى مقابل الصيانة، أما إذا زاد متوسط إيجار الوحدة على عشرة جنيهات فإن الوحدة لاتتمتع بالإعفاء وتخضع للضرائب الأصلية والإضافية بعد خصم نسبة الـ٢٠٪ سالفة الذكر.

وقد أخذت بذلك الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة فى ١٩٦٣/١/٢ (ملف ١٤-١٥/٢/٢)، إذ ذهبت فى فتواها إلى أنه يتعين تحديد قيمة الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة المحددة فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ من القيمة الإيجارية المحددة وفقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وذلك بعد استنزال ما يوازى ٢٠٪ من القيمة الإيجارية المشار إليها كمقابل للمصروفات التى يتكبدها المالك.

وقد أكدت الجمعية العمومية هذه الفتوى مرة أخرى بتاريخ ١٩٦٦/٢/١٦ (ملف ٣٧- ١٣٢/٢)، وأوضحت أن الضرائب ذاتها لاتدخل فى القيمة الإيجارية التى تعتبر وعاء للضريبة العقارية.

(د) الاعفاءات الضريبية في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٢١٢- النص القانوني:

المادة ١١:(١)

«فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أوتنشأ اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية. ولاتدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد.

(١) واردة فى ثالثا: فى شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية.

ولايسرى حكم الفقرتين على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات»[1].

وتخلص أحكام الإعفاء المنصوص عليه فى هذه المادة فيما يلى:

١- أن المبانى من المستوى الفاخر لاتخضع لهذا الإعفاء.

٢- تخضع للإعفاء المبانى المؤجرة لأغراض السكنى فقط.

ولايسرى الإعفاء على الأماكن المعدة لممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات.

٣- يسرى الإعفاء على المبانى التى أنشئت منذ ١٩٧٧/٩/٩ . (تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)، ولو كان الترخيص بإقامتها سابقا على هذا التاريخ، والمبانى التى تنشأ منذ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أما الأماكن التى أنشئت قبل ١٩٧٧/٩/٩ فلا تخضع للإعفاء.

---

(١) وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون عن هذه المادة أنه:

«بمقتضى القانون الحالى يعفى شاغلو المساكن من الضرائب الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة على خمسة جنيهات، ولم يجاوز ثمانية جنيهات، ويعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثمانية جنيهات ولم يجاوز عشرة جنيهات.. أدى التطبيق العملى إلى عدم وجود حالات ينطبق عليها الإعفاء الضريبى المشار إليه نظرا لارتفاع أثمان الأراضى، وزيادة تكاليف مختلف عناصر المبانى وأصبحت الضريبة العقارية تمثل عبئا ثقيلا على طبقة المستأجرين خاصة إذا علم أن عبء الضريبة العقارية يزيد فى بعض شرائحه على نصف القيمة الإيجارية.

لذلك فقد تضمن المشروع نصا بإعفاء المبانى... وفى ذلك تعويض للمالك عن الخفض فى العائد الاستثمارى وفى نفس الوقت التخفيف من أعباء المستأجرين من ذوى الدخول المحدودة.

٤- يسرى الإعفاء من أول يناير ١٩٨٢ .

٥- يشمل الإعفاء جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية.

ولكن لايشمل الإعفاء الرسم البلدى والرسم الإيجارى ورسم النظافة العامة.

وفي هذا أفتت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن:

«ومفاد ما تقدم أن المشرع فرق بين نوعين من الضرائب المفروضة على العقارات المبنية (أ) الضرائب الأصلية وهى تلك التى فرضت بالقانون رقم٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على العقارات واتخذت من القيمة الإيجارية لهذه العقارات وعاء لها (ب) الضرائب الإضافية وهى التى فرضت بقوانين أخرى غير القانون رقم ٥٦ لسنة ٥٤ واتخذت من وعاء الضريبة الأصلية (القيمة الإيجارية) وعاء لها ومنها على سبيل المثال ضريبة الدفاع وضريبة الأمن القومى اللتين ألغيتا بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

ومن حيث أن المستقر عليه فقهاء وقضاء أنه ولئن كانت الضريبة تتفق مع الرسم فى كونها فريضة مالية تدفع نقداً وبصفة نهائية للدولة إلا أن طبيعة الضريبة تختلف عن طبيعة الرسم من حيث أداة فرض كل منهما فالضريبة تفرض بقانون أما الرسم فيكفى أن يستند إلى قانون فالسلطة التنفيذية قد تخول من السلطة التشريعية سلطة فرض الرسم بلوائح أو قرارات إدارية، كما أن الضريبة تفرض على الفرد بدون مقابل أونفع خاص يعود عليه بمناسبة أدائها فى حين أن الرسم يدفع مقابل الحصول على خدمة أونفع من جانب إحدى الإدارات والمرافق العامة، وعلى ذلك فإن صدور قانون بالإعفاء من ضريبة معينة لاينصرف أثره بالضرورة إلى الرسوم التى قد تتخذ من وعاء هذه الضريبة

أساسا لفرضها مالم ينص القانون صراحة على ذلك لاختلاف طبيعة الضريبة عن طبيعة الرسم واستقلال كل منهما عن الآخر فى أداة فرضه وأحكامه.

ومن حيث أنه فى ضوء ماتقدم، فإنه ولئن كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه قد تناول العقارات الواردة به بالإعفاء من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إلا أن ذلك لاينصرف إلى الرسوم المفروضة على ذات العقارات ومنها رسم الشاغلين والرسم البلدى ورسم النظافة العامة، ذلك أن هذه الرسوم ليست من قبيل الضرائب الإضافية فضلا عن أن المشرع لم يتناولها بالإعفاء صراحة.

ومن حيث أنه مما يؤكد ذلك أن المشرع عندما قرر- بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١- إعفاء المساكن الواردة به من أداء الضرائب على العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المفروضة بقانون كضريبة الدفاع وضريبة الأمن القومى، لم يتعرض للرسوم البلدية أو المحلية المفروضة بناء على قانون الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ أو بناء على القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ بنظام المجالس البلدية، بل ترك هذه الرسوم للنظام القانونى الذى يحكمها لتمارس المجالس المحلية سلطتها المخولة لها بناء على القانونين سالفى الذكر فى فرض الرسوم المحلية والبلدية وطبقا للأحكام الواردة فى هذين القانونين»

(ملف رقم ٩١/٢/٧ جلسة ١٩٨٣/١١/١٦)[١]

٦- يسرى الإعفاء على المالك والمستأجر على السواء والحكمة من سريانه على المالك تعويضه عن الخفض فى العائد الاستثمارى الذى أعطاه إياه القانون والحكمة من سريانه على المستأجر التخفيف من أعباء المستأجرين من ذوى الدخول المحدودة.

---

(١) منشور بمجموعة المستشار خيرى أبو الليل جـ٢ ص٣٢٢ ومابعدها.

ويلاحظ أن الإيجار لن يخفض بالنسبة للمستأجرين بقيمة الضرائب، لأن الضرائب كانت عبارة عن التزام يضاف للأجرة المحددة وفقا للقانون والإعفاء يعنى رفع هذا الالتزم الإضافى عن المستأجرين، وتبقى الأجرة كما هى.

٧- لاتدخل إيرادات المساكن المعفاة فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد.

وهناك شيء من التفصيل بالنسبة لعدم دخول إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد، ذلك أنه بتاريخ ١٩٨٦/٩/٧ صدر القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل ونشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٨١/٩/١٠ العدد ٣٧ (تابع)، ونص فى المادة ٩٥ منه على أن: «تفرض ضريبة عامة على صافى الإيراد الكلى الذي يحصل عليه الأشخاص الطبيعيون. ويقصد بالإيراد فى تطبيق أحكام هذا الباب الإيراد الخاضع لإحدى الضرائب النوعية بما فى ذلك إيراد الأراضى الزراعية وإيراد العقارات المبنية... الخ»، وقد تصور البعض أن هناك تعارضا بين هذه المادة، وبين المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفة الذكر، بمقولة أن المادة ٩٥ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ أدخلت إيراد العقارات المبنية جميعا فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد، بينما نصت المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على عدم إدخال إيرادات المبانى- فيما عدا المستوى الفاخر- المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون، وأنه لذلك يكون حكم المادة ١١ المشار إليه قد ألغى عملا بالمادة الثانية من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ التى نصت على إلغاء كل حكم يخالف أحكام القانون المذكور.

وفى الحقيقة أنه ليس هناك أى تعارض على الإطلاق بين المادتين سالفتى الذكر، الأمر الذى يظل معه الإعفاء المنصوص عليه فى المادة ١١ والمشار إليه فيما تقدم- ساريا بعد العمل بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ .

وتفسير ذلك أن المادة ٩٥ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ تفرض الضريبة العامة على الإيراد، على الإيراد الذى يخضع لإحدى الضرائب النوعية، والثابت أن المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أعفت المبانى المشار إليها من كافة الضرائب العقارية الأصلية والإضافية أى أن هذه المبانى أصبحت غير خاضعة لأى ضريبة نوعية، وبالتالى فإنها طبقا للمادة ٩٥ المشار إليها لاتخضع لضريبة الإيراد العام، وقد قضت المادة ١٠٠ من القانون رقم١٥٧ لسنة ١٩٨١ على أى شك قد يثور فى هذه المسألة بنصها على أنه مع عدم الإخلال بحكم المادة ٩٥ من القانون لاتسرى الضريبة (ضريبة الإيراد العام) على إيرادات معفاة من ضريبة نوعية، يضاف إلى ذلك أن المادة ١٥١ من القانون المذكور وقد نصت على أنه «لاتخل أحكام هذا القانون بما هو مقرر من إعفاءات ضريبية بمقتضى قوانين أخرى»، فإنها تكون قد أبقت على إعفاء إيراد المساكن المشار إليها من الدخول فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد.

٢١٣- تيسيرات في المعاملة الضريبية لمواطني محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء والبحر الأحمر ومطروح:

١ - نصت المادة الأولى من القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٣ [١]على التجاوز عما لم يحصل من كافة الضرائب والرسوم التى استحقت حتى آخر ديسمبر عام ١٩٦٧ على ممولى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء والبحر الأحمر. ويدخل فى هذه الضرائب والرسوم، تلك المفروضة على العقارات المبنية.

٢- نصت المادة الثالثة فقرة أولى من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٧٤[٢]

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣٤ فى ١٩٧٣/٨/٢٣.

(٢) الجريدة الرسمية العدد ٣٠ مكرر (أ) فى ١٩٧٤/٧/٢٩.

على إعفاء ملاك العقارات المبنية الكائنة بمحافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس من ضريبة المبانى وملحقاتها المستحقة على تلك العقارات حتى نهاية سنة ١٩٧٤ .

٣- نصت المادة الثالثة فقرة أولى من القانون ٣٩ لسنة ١٩٧٦[١] . على أن يعفى ممولو الضرائب من كافة الضرائب والرسوم المقررة على العقارات المبنية الكائنة بمحافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء المستحقة على تلك العقارات وذلك من أول يناير سنة ١٩٦٨ وحتى ديسمبر سنة ١٩٧٤ .

٤- نصت المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لنسة ١٩٨٠[٢] على أن تسرى التيسيرات المقررة بالقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بالنسبة إلى مواطنى كل من محافظتى سيناء حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٨٠ على أن يعمل بهذا القانون من تاريخ العمل بالقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ (م٢)، ثم نصت المادة الأولى من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٢ [٣]على أن تسرى على مواطنى محافظتى سيناء الإعفاءات من الضرائب والرسوم المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة الأولى والمادة الثانية والفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات.. وذلك عن الفترة من أول يناير ١٩٨١ حتى آخر ديسمبر ١٩٨١ .

ثم نصت المادة الأولى من القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٤ (المنشور بالجريدة الرسمية فى ١٩٨٤/٣/٣١ العدد ١٣ «مكرر» على أن يستمر العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٢ ، فيما تضمنه عن الفقرة الأولى من

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢١ فى ١٩٧٦/٥/٢٠.

(٢) الجريدة الرسمية العدد ٦ فى ١٩٨٠/٢/٧.

(٣) الجريدة الرسمية العدد ١٠ فى ١٩٨٢/٣/١١.

المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ ، وذلك بالنسبة لمحافظة شمال سيناء، وحتى ١٩٨٤/١٢/٣١ ، ونصت المادة الثانية على أن يعمل بهذا القانون من اليوم التالى لتاريخ نشره.

٥- نصت المادة الأولى من القانون رقم ١٩ لسنة ١٩٨١ [١] على أن تسرى على ممولى الضرائب بمحافظة البحر الأحمر التيسيرات والإعفاءات من الضرائب والرسوم المنصوص عليها فى المادتين الأولى والثانية والفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون ٣٩ لسنة ١٩٧٦ وذلك فى الحدود وطبقا للقواعد والأحكام المقررة فى تلك النصوص.

٦- نصت المادة الثالثة من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨١ (بشأن سريان بعض أحكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء على ممولى محافظة مطروح)[٢] على أن يعفى ممولو الضرائب من كافة الضرائب والرسوم المقررة على العقارات المبنية الكائنة بمحافظة مطروح المستحقة على تلك العقارات وذلك من أول يناير ١٩٧٤ حتى آخر ديسمبر ١٩٨٢ .

ونصت المادة الأولى من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٨٣ (المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٠ فى ١٩٨٣/٧/٢٨) على أن يستمر العمل بالإعفاءات الضريبية الممنوحة لممولى محافظة مطروح بمقتضى القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨١ بشأن سريان بعض أحكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء على ممولى محافظة مطروح لمدة سنة أخرى اعتبارا من أول يناير حتى آخر سنة ١٩٨٣ .

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ١٣ فى ١٩٨١/٣/٢٦ .

(٢) الجريدة الرسمية العدد ٣٥ مكرر (أ) فى أول سبتمبر ١٩٨٠ .

٢١٤- جواز الاتفاق علي نقل عبء الضرائب :

تنص المادة ٣/٥٦٧، ٤ مدنى على أن:

«ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة.. إلخ.

كل هذا مالم يقض الاتفاق بغيره».

فقد جعلت الفقرة الثالثة من المادة الضرائب المستحقة على العين المؤجرة على عاتق المؤجر. ويستثنى من ذلك بداهة الضرائب التى ينص القانون على تحمل المستأجربها[١].

وقد أجازت الفقرة الرابعة الاتفاق بين المالك والمستأجر على نقل عبء الضرائب كلها أو بعضها من المالك إلى المستأجر[٢]. فالقانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر آمرا فيما يتعلق بفرضها، إلا أنه لايعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيين الشخص الملزم بها. ولايحول دون الاتفاق على نقل عبء الضريبة، سوى أن يكون الاتفاق مخالفا لنص قانونى آمر أو ينبنى عليه مخالفة الحد الأقصى للأجرة، إذ يكون الاتفاق فى هاتين الحالتين باطلا، ومثل النصوص الآمرة:

١- المادة ٢ من القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ بفرض ضريبة الجهاد، فقد نصت على أن عبء هذه الضريبة يقع على المالك أو من له حق الانتفاع ولايحملها للمستأجر.

٢- نص القانون ١٣١ لسنة ١٩٦٤ الصادر بإضافة فقرة إلى المادة الأولى من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٢ بفرض زيادة ضريبة الدفاع إذ نص صراحة على أن هذه الزيادة يلزم بها المالك ولايحملها المستأجر.

---

(١) السنهورى جـ٦ ص ٢٦٣ وما بعدها.

(٢) الدكتور عبد المنعم البدراوى الإيجار والتأمين سنة ١٩٦١ ص ٥٨.

ولايعترض على ما تقدم بأن نص المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (وما يقابله من نصوص القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩) أوجب أن يضاف إلى القيمة الإيجارية ما يخص وحدات المبنى من الضرائب العقارية الأصلية أو الإضافية التى لايشملها الإعفاء، ذلك أن الأجرة المحددة وفقا لهذه المادة تمثل الحد الأقصى للأجرة التى يجوز للمؤجر أن يتقاضاها من المستأجر، فإذا تحمل المالك الضرائب الأصلية والإضافية التى لم يشملها الإعفاء فإنه يترتب على ذلك انخفاض الأجرة عن الحد الأقصى المقرر لها وهو أمر جائز قانونا.

ويشترط لصحة الاتفاق أن يكون المالك على بينة من حقيقة الأمر فيه، بحيث لو قبل المالك التحمل بعبء الضرائب اعتمادا على أنه سيتقاضى أجرة معينة ثم تغير الأساس الذى اعتمد عليه بطل اتفاقه على تحمل عبء الضرائب[1] .

وبالراي السابق قضت محكمة النقض فذهب إلي أن:

«ولئن كان القانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا آمرا فيما يتعلق بفرضها، إلا أنه لايعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيينه الشخص الذى يلزم بها فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ما يخالف هذا التعيين وهو المستفاد من حكم المادة ٥٦٧ من التقنين المدنى وذلك طالما لم يتعارض مع نص القانون أو قاعدة تعيين حد أقصى للأجرة القانونية» .

(طعن رقم ٩٠٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٠- ذات المبدأ طعن رقم ٦٩٠ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠)

٢١٥- طبيعة التزام المستأجر بأداء الضرائب والرسوم:

يلتزم المستأجر بأداء الضرائب والرسوم التى تضاف إلى القيمة الإيجارية

---

(١) مرقس جـ١ ص ٥٠٦ ومابعدها.

للعين المؤجرة إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية، ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة، أى النص اعتبر الضرائب والرسوم من ملحقات الأجرة وتأخذ حكمها، ولذلك فهى تتبع الأجرة فى خضوعها للتقادم الخمسى[1].

٢١٦- قضاء النقض:

١ - «إن النص فى الفقرة الأولى من المادة ٣٧٥ من القانون المدنى على أن «يتقادم بخمس سنوات كل حق دورى متجدد ولو أقر به المدين كأجرة المبانى والأرض الزراعية ومقابل الحكر، وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمهايا والأجور والمعاشات» يدل على أن الضابط فى هذا النوع من التقادم الخمسى هو كون الالتزام مما يتكرر ويستحق الأداء فى مواعيد دورية، وأن يكون الحق بطبيعته مستمرا لاينقطع، ولما كان مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية هو أحد عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الإيجارية، وكانت الضرائب العقارية على ما سلف بيانه فى الرد على السبب الأول تمثل «قيمة مضافة» إلى

(١) وقد ورد مقابل للفقرة الأخيرة من المادة ١٤ التى أتت بهذا الحكم فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ «الفقرة الأخيرة من المادة ١٠»- وإنما ثار الخلاف قبل صدور القانون الأخير فيما إذا كانت الضرائب والرسوم تأخذ حكم الأجرة أم لا- فذهب رأى إلى أنها لاتأخذ حكم الأجرة ومن ثم فان الامتناع عن أدائها لايرتب حقا للمؤجر فى اخلاء العين (كامل بدوى ص ٢٧ وما بعدها)- بينما ذهب رأى آخر إلى عكس ذلك وأنها تأخذ حكم الأجرة (السنهورى جـ٦ ص ١٠٦١، مرقس جـ الطبعة السابعة ١٩٧٧ ص ٦٤٢- مصر الكلية فى ١٩٦٠/١٠/٢٩ الدعوى ١٦٦٩ لسنة ١٩٦٠ مدنى) وقد أخذت محكمة النقض بالرأى الأولى فى حكم حديث لها صادر بتاريخ ١٩٨٤/١١/٢٨ فى الذعن رقم ٦٥٩ لسنة ٤٩ق.

القيمة الإيجارية، فإن الأجرة القانونية تشمل القيمة الإيجارية، فإن الأجرة القانونية تشمل القيمة الإيجارية مضافا إليها مقدار الضرائب التى لايشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، لما كان ذلك وكان مفاد ما تقدم أنه وإن كان الأصل فى الضريبة العقارية على العقارات المبنية وملحقاتها المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذى يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها فى حدود علاقته بها إلا أن المستأجر وحده هو الذى يتحمل مبالغها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجيرية التى تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٧ لسنة ١٩٦٥ على ما سبق- ولما كان ما تقدم وكانت الضرائب التى لم يشملها الإعفاء تضاف إلى القيمة الإيجارية التى تدفع فى مواعيد دورية فإنها تأخذ حكمها باعتبارها أجرة لاضريبة وكانت تتبع للأجرة فى خضوعها للتقادم الخمسى كافة الالتزامات الملحقة بها والمعتبرة فى عناصرها إذا كانت هذه الالتزامات دورية وقابلة للتزايد ومتعاقبة مادام عقد الإيجار قائما، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى أن المبالغ المطالب بها لايسرى عليها التقادم الخمسى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يتعين معه نقضه فى هذا الخصوص وحده على أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٤/٦)

٢- المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأجرة المخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ تمثل القيمة الإيجارية وحدها دون عناصر الضرائب التى يتعين إضافتها إلى هذه القيمة إعمالا لنص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ توصلا إلى تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة، وأن هذه الضرائب تأخذ حكمها باعتبارها أجرة لاضريبة فى نطاق العلاقات التأجيرية بين المؤجر

والمستأجر، ومن ثم فإنها تخضع للتقادم الخمسى باعتبارها من الالتزامات الملحقة بالأجرة والمعتبرة من عناصرها ولها صفة الدورية والتجدد».

(طعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠)

٣- النص فى الفقرة الأولى من المادة ٣٧٥ من القانون المدنى على أن «يتقادم بخمس سنوات كل حق دورى متجدد ولو أقر به المدين، كأجرة المبانى والأراضى الزراعية ومقابل الحكر، وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمهايا والأجور والمعاشات»، يدل على أن الضابط فى هذا النوع من التقادم الخمسى هو كون الالتزام مما يتكرر ويستحق الأداء فى مواعيد دورية، وأن يكون بطبيعته مستمرا لاينقطع، مما ينوء الملتزم بحمله لو ترك بغير مطالبة مدة تزيد على خمس سنوات، وكان مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية هى أحد عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الإيجارية، وكانت الضرائب العقارية تمثل قيمة مضافة إلى القيمة الإيجارية فإن الأجرة القانونية تشمل القيمة الإيجارية مضافا إليها مقدار الضرائب التى لايشملها الإعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١، وكان مفاد ما تقدم أنه وإن كان الأصل فى الضريبة العقارية على العقارات المبنية وملحقاتها المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذى يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها فى حدود علاقته بها، إلا أن المستأجر وحده هو الذى يتحمل مبالغها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجيرية التى تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية عملا بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٧ لسنة ١٩٦٥- لما كان ما تقدم، وكانت الضرائب التى لم يشملها الإعفاء تضاف إلى القيمة الإيجارية التى تدفع فى مواعيد دورية فإنها تأخذ حكمها، باعتبارها أجرة لاضريبة وكانت تتبع للأجرة

فى خضوعها للتقادم الخمسى كافة الالتزامات الملحقة بها والمعتبرة من عناصرها متى كانت هذه الالتزامات دورية وقابلة للتزايد ومتعاقبة مادام عقد الإيجار قائما، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى أن المبالغ المطالب بها لايسرى عليها التقادم الخمسى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(طعن رقم ٨٢٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٦/٦/١٩)

ثانيا: احكام المادتين ١، ١٣ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٢١٧- الأماكن التي تخضع في تقدير اجرتها للمادة الأولي من القانون:

يشترط فى الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها لأحكام المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ توافر الشروط التالية:

١- أن يكون مرخصا في إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون.

فيجب أن يكون مرخصا فى إقامة الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها لأحكام هذه المادة ابتداء من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أى ابتداء من ١٩٨١/٧/٣١ فالعبرة بتاريخ الترخيص وليست بتاريخ البدء فى الإنشاء فإذا كان المبنى مرخصا بإقامته قبل العمل بالقانون المذكور لم يبدأفى إنشائه إلا بعد العمل به، فإنه يظل خاضعا لحكم المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقد تغيا المشرع من ذلك رد قصد المالك الذى حصل على ترخيص البناء فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم تراخى فى إنشائه إنتظارا لصدور القانون الجديد والإفادة من أحكامه.

ويقاس على الأماكن المرخص بإقامتها ابتداء من تاريخ العمل بالقانون الجديد، تلك التى تنشأ منذ هذا التاريخ دون ترخيص، لأن إنشاء هذه الأماكن وتلك لم يبدأ إلا اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون الجديد.

٢-ان يكون مرخصا في إقامتها لأغراض السكني.

فلا تخضع لأحكام تحديد الأجرة الواردة بالنص، الأماكن المرخص فى إقامتها لغير أغراض السكنى كممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى، أو لاستعمالها مخازن أو جراجات.

والعبرة فى كون المكان مرخصا فى إقامته لأغراض السكنى أو لغيرها هو بطبيعة المكان فى الترخيص بإنشائه بقطع النظر عما يخصص له أو يستعمل فيه بعد إنشائه(١).

أما الأماكن المرخص فى إقامتها لغير أغراض السكنى فتظل طليقة من أى قيد على تحديد أجرتها، ولايحكمها سوى قانون العرض والطلب. وقد تغيا المشرع من ذلك تشجيع أصحاب رءوس الأموال على البناء، فضلا عن أن هذا الأماكن تدر على مستأجريها ربحا كبيرا بحيث لايضاروا من دفع الأجرة التى يحددها قانون العرض والطلب.

فإذا كان جزء من المبنى مرخصا بإقامته لأغراض السكنى بينما رخص بالجزء الآخر لغير أغراض السكنى، فإن الجزء الخاص بالسكنى هو الذى يخضع لأحكام التحديد القانونى لأجرة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١ – «الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. علم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة فى القانون المذكور. م١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مؤداه. تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولاحجية لها .علة ذلك».

(طعن رقم ١٥٩٢ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨)

---

(١) مرقس جـ١ طبعة ثامنة ١٩٨٢ ص ٦٦٨.

٢- «الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة فى القانون المذكور. م١ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مؤداه. تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن. اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها. علة ذلك» .

(طعن رقم ٣١٢ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١)

٣- «الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ٣٦ لسنة ١٩٨١ . عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة فى القانون المذكور م(١) منه. مؤداه تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن اعتبار قراراتها كان لم تكن ولاحجية لها .علة ذلك» .

(طعن رقم ٢٧٢ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/١/١٢)

(طعن رقم ٣٤٣٠ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٥/٢٠)

٤- «الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة فى القانون المذكور. م١ منه. مؤدى ذلك» .

(طعن رقم ٣١١٣ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٢٤)

(طعن رقم ٣٤٣٠ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٥/٢٠)

٥- «الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفاخر بعد العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة فى القانون المذكور. م١ق ١٣٦

لسنة ١٩٨١ . مؤداه. تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجرة هذه الأماكن اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولاحجية لها. علة ذلك» .

(طعن رقم ٢٦٠٢ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٨)

(طعن رقم ١٥٩٢ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٢/٥)

وقد نصت المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن «تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية. ولايفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين» .

(أنظر فى المقصود بهذه الأماكن بند ٢٢٩)

ومفاد هذا النص أن الأماكن المذكورة تعتبر مؤجرة لأغراض السكنى بالنسبة للمستأجرين المصريين، ومؤجرة لغير أغراض السكنى بالنسبة للمستأجرين الأجانب. وعند تأجيرها للأجانب يخضع ثلثا هذه الأماكن لأحكام تحديد الأجرة مع زيادة ٥٠ ٪ وفقا للمادتين ١ ، ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[(١)]، لأن المادة الأخيرة توجب فى حالة تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى زيادة الأجرة القانونية بنسبة ٥٠ ٪ للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٩ ابريل سنة ١٩٨٩ فى القضية رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية «دستورية»: بعدم دستورية المادة ٢٧ سالفة الذكر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أوالصناعى أوالمهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية

---

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٦.

والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة لإخلالها بمبدأ المساواة بين ملاك المبانى الواردة بالنص وبين ملاك المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى (أنظر الحكم بأسبابه كاملة فى بند ٢٣٤).

والأسباب التى بنى عليها الحكم المذكور تؤدى أيضا إلى عدم دستورية نص المادة ٢٧ فى المسألة محل البحث، إلا أنه يلزم لذلك صدور حكم آخر من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة كلها أو بعدم دستوريتها فى النطاق المائل.

٣- الا تكون الاماكن المرخص في إقامتها من المستوي الفاخر.

فقد استثنى النص صراحة الإسكان الفاخر من الخضوع لأحكامه. وقد أدخلت اللجنة المشتركة بمجلس الشعب هذا الاستثناء على مشروع النص المقدم من الحكومة[1] استنادا إلى أن هذا المستوى من المبانى لايتمتع بأى ميزة من الميزات التى كفلها القانون للمستويات الأخرى.

(راجع أحكام النقض المنشورة فى الشرط رقم ٢)

---

(١) وقد احتدمت المناقشة فى مجلس الشعب عند نظر المادة، فطالب السادة الأعضاء: عبد الغفار أبو طالب وإبراهيم شكرى وصلاح أبو المجد وحسن حافظ وسعد شلبى بحذف عبارة فيما عدا الإسكان الفاخر» الواردة بالنص ليخضع هذا المستوى من الإسكان لقواعد تحديد الأجرة.

فقال السيد العضو عبد الغفار أبو طالب:

«... وإذا ما بدأنا باستعراض نص الفقرة الأولى من المادة (١) من المشروع نجد أن صدر هذه الفقرة هو عبارة «فيما عدا الإسكان الفاخر» فكأننا بهذا الحكم نطلق العنان لهؤلاء الذين يوجهون أموالهم لبناء المساكن الفاخرة دون أن يوجهوا ولو قسطا منها لبناء المساكن التى يحتاجها أغلب أفراد وفئات شعبنا، وهم الشباب الكادح الذى يتخرج من الجامعات ويحاول توفير مسكن يتزوج فيه. والغالبية العظمى من هؤلاء لايقدرون على استئجار وحدة سكنية فى الإسكان الفاخر .... الخ».

....

وقال السيد العضو سعد شلبي:

«..... ومن هنا فعندما تقدر قيمة المبنى فإنها تقدر وفقا للضوابط التى أشار إليها السيد المهندس وزير التعمير والدولة للإسكان ومن هنا أقول إن إضافة عبارة: «فيما عدا الإسكان الفاخر» لايمكن أن تذكر فى هذه المرحلة بالذات، لأن ميزان الأجور فى بلادنا حاليا قد اختل، فهناك طبقات قادرة يمكن أن تستأجر هذه المساكن الفاخرة حقيقة إلا أن هذا سيؤثر فى حجم الإسكان الذى ننشده جميعا لذوى الدخول المحدودة وانتهى فى الرأى إلى أننى أرجو المجلس الموقر الموافقة على المادة كما جاءت فى مشروع الحكومة وإلغاء عبارة: «فيما عدا الإسكان الفاخر» وذلك لأن الإسكان الفاخر سيراعى تحقيق قيمته الإيجارية وتكاليفه طبقا لما نصت عليه المادة الثانية من هذا القانون، ومن هنا يكون من باب التزيد أن نذكر كلمة الإسكان الفاخر طالما أن اللجان عند التقدير ستراعى التكلفة الفعلية وقيمة المثل بالنسبة للأراضى، وشكرا».

وقد دافع السادة الأعضاء: عبد البارى سليمان وصلاح الطاروطى وعدلى عبد الشهيد والسيد العضو مقرر اللجنة المشتركة عن استثناء الإسكان الفاخر من الخضوع لحكم تحديد الأجرة.

فقال السيد العضو عبد الباري سليمان:

«.... أما فيما يتعلق بالمبانى الفاخرة فلابد أن تستثنى وسوف يأتى يوم من الأيام يتجه فيه الجزء الكبير من الاستثمارات إلى المبانى الفاخرة مما يجعلها تهبط بطبيعتها كما أن الظروف سوف تجعل العرض فيها أكثر من الطلب مما يجعل المستثمرين لايتقيدون بالربح الفاحش وإنما بالربح المعقول وبناء على هذا فإننى أوافق على المادة كما أقرتها اللجنة وشكرا».

وقال السيد العضو صلاح الطاروطي:

«.... والواضح من هذا المشروع بقانون أن المادة الأولى محل المناقشة لها فلسفة معينة حينما قالت «فيما عدا الإسكان الفاخر»، فمؤجر ومستأجر الإسكان الفاخر كل منهما ليس فى حاجة إلى رعاية المشرع كما أنه لايعيب

....

الإسكان الفاخر أن هناك القادر على أن يقطن به لأن مجريات الأمور فى الحياة أن الإنسان يكبر ويتطلع إلى إسكان يتناسب معه ومع دخله، فالإسكان الفاخر هو لجماعة أفاء الله عليها ولجماعة قامت بالبناء لها والإثنان ليس فى حاجة إلى رعاية المشرع، وفلسفة القانون هنا فيما يتعلق يحذف الإسكان الفاخر تقلل من حجم المنازعات التى تنشأ من تحديد الأجرة ولجان تحديدها ولإيجاد توازن وسلام اجتماعى إلى غير ذلك مما تستهدفه هذه المادة وبالتالى فنحن مع الرأى الذى استحدثته اللجنة... الخ».

وقال السيد العضو عدلي عبد الشهيد:

«إذن فالحكمة فيما يتعلق بالمادة الأولى بالصورة التى انتهت إليها اللجنة هى أن اللجنة أرادت أن تستثنى المبانى الفاخرة، لأن المبنى الفاخر لاتعطى له مزايا، ويسهم إلى حد ما فى حل مشكلة الإسكان بالنسبة للقادرين، إنما المقصود بالمبانى الفاخرة، أن يقدم صاحب المال المتوافر عنده الملايين من الجنيهات على البناء.....».

وقرر السيد العضو مقرر اللجنة المشتركة:

«لقد تحدث كثير من الزملاء عن الإسكان الفاخر، وأود أن أقول أن مشروع القانون المعروض ألغى ارتباط تراخيص البناء بموافقة لجنة توجيه البناء الموجودة بالوزارة فيما عدا الإسكان الفاخر وحدد نسب نوعية المساكن، بمعنى أن التراخيص المقررة اليوم لاتسمح ببناء إسكان فاخر أكثر من ٤ ٪ من مجموع الإسكان فى جمهورية مصر العربية هذه النسبة يحددها السيد وزير التعمير والدولة للإسكان وتختلف صعودا وهبوطا طبقا لما هو مقرر، فإن التخوف اليوم من أن الإسكان الفاخر سيتغلب على جميع نوعيات الإسكان هذه النقطة غير حقيقية، وسوف لاتحدث بالمرة لأن لجنة توجيه البناء ما زالت هى اللجنة المختصة بإصدار الأمر بالتراخيص بالنسبة للإسكان الفاخر، فى حين أن تراخيص البناء بالنسبة للإسكان العادى غير مرتبطة بموافقة لجنة توجيه البناء وعلى هذا فيمكن للمالك الذى يريد الحصول على ترخيص بناء عادى أن يحصل على الموافقة وهذه العملية كانت تستغرق فترة طويلة، إذن فليس هناك أى تخوف =

٢١٨- الحد الاقصي للاجرة:

أوجب نص المادة الأولى ألا تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى على ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى، فهذه النسبة تمثل الحد الأقصى للأجرة ويجوز بالتالى الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على أجرة تقل عن الحد الأقصى الذى حددته المادة.

وهذه النسبة وإن كانت فى ذاتها غير مجزية بالنسبة للملاك لاسيما وأنها تقل عن الفائدة التى تؤديها المصارف للمستثمرين، إلا أن الشارع راعى فى تحديدها أن المالك قد حصل على تعويض عن طريق المزايا العديد التى كفلها له القانون، وعلى الأخص فى مجال تقديم قروض تعاونية ميسرة، وإعفاء المبانى من كافة الضرائب الأصلية والإضافية وعدم دخول إيرادات المبانى فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد وإعادة توزيع أعباء الصيانة بشكل عادل بين الملاك والمستأجرين، وذلك كله بالإضافة إلى ترك ثلث مساحة المبنى ليقوم المالك بتأجيره لغير أغراض السكنى دون قيد عليه فى تحديد الأجرة، أو بتأجيره مفروشا، أو بعرضه للتمليك.

والمادة الأولى وإن كانت قد اشترطت ألا تقل المساحة المؤجرة لأغراض

= من أن الإسكان الفاخر سيتغلب على الاسكان العادى، وهنا أقوال لماذا خصصنا الإسكان الفاخر؟ لو استعرضنا بقية مواد القانون سنجد الآتى، سنعطى قروضا ميسرة بفائدة ٣٪ لجميع مستويات الإسكان فيما عدا الإسكان الفاخر، بالاضافة إلى إعفاء مستويات الإسكان من الضرائب ومن ضرائب الإيراد العام، فيما عدا الإسكان الفاخر أيضا، أى أن كافة التسيرات التى قررتها الدولة للإسكان لاتطبق على الإسكان الفاخر، إذن فالمالك الذى سيقوم ببناء إسكان فاخر والذى سيحصل على قروض من البنك بفائدة ١٣٪ بالإضافة إلى أنه غير معفى من الضريبة خاصة ضريبة الإيراد العام..... الخ».

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٧٣ فى ١٩٨١/٦/٢٤ ص ٦ وما بعدها).

السكنى عن ثلثى مساحة مبانى العقار كما سيلى فى البند التالى، إلا أنه لايشترط لخضوع المبانى المخصصة لأغراض السكنى لتحديد الأجرة أن يكون المالك قد التزم بنسبة الثلثين المذكورة، لأن مخالفة هذه النسبة لها جزاء آخر كما سنعرض له فى بند (٢٢٤).

٢١٩- وجوب تخصيص ثلثي مساحة مباني العقار لأغراض السكني:

أوجبت الفقرة الأولى من المادة الأولى- فيما عدا الإسكان الفاخر- ألا تقل المساحة المؤجرة لأغراض السكنى عن ثلثى مساحة مبانى العقار [(١)].

أى أن نسبة الثلثين المذكورة تحتسب من مجموع مساحة وحدات العقار مجتمعة وليس من عدد الحجرات.

وقد نصت المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، على أن الكسر بجبر دائما لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى. فإذا فرض وكانت مساحة الوحدات المخصصة لأغراض السكنى تقترب من نسبة الثلثين دون أن تبلغها ففى هذه الحالة يجب تأجير وحدة أخرى لأغراض السكنى لاستكمال نسبة الثلثين[(٢)].

ونصت المادة السابعة من اللائحة التنفيذية على أن يحتسب فى مساحة المبانى نصف مساحة الشرفات الرئيسية والثانوية والتى يمكن استعمالها كمنشر، ولايدخل فى حسابها المساحة المخصصة للسلالم والمصاعد إلا إذا كان المسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلى.

وإذا كان البناء قد بلغ أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية، فإن نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى تحسب بداهة من مجموع مساحة وحداته.

---

(١) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب.

(٢) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٣.

أما إذا كان البناء لم يبلغ أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية، كما لو كان قد بنى دور واحد أو دوران مثلا، فإنه يجب أن تراعى نسبة الثلثين فى كل دور يتم بناؤه وبحيث يجبر الكسر دائما لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى. فإذا بنى فى الدور ثلاث وحدات متساوية المساحة، اعتبرت وحدتان منها مخصصتين لأغراض السكنى، وإذا بنى فى الدور وحدتان فقط أو وحدة اعتبرت الوحدتان أو الوحدة مخصصة لأغراض السكنى لأن الكسر يجبر لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى، ثم يراعى فى الأدوار القادمة نسبة الثلث التى يترك تحديد أجرتها لمطلق اتفاق المتعاقدين، أما إذا كان الدور الأرضى مخصصا لمحال تجارية أو عامة، أى مخصصا لوحدات لايمكن تخصيصها لأغراض السكنى، فإنه لامناص فى هذه الحالة من احتساب محال الدور الأرضى من نسبة الثلث المشار إليها على أن تستوفى نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى من الأدوار فوق الأرضى، ومع جبر الكسر دائما لصالح النسبة المخصصة لأغراض السكنى(١).

---

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٤- وقد تصور حلين آخرين لاحتساب نسبة الثلثين فى حالة عدم بلوغ البناء أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية والاتفاقية ولكنه يوجه النقد إليهما ويرى عدم الأخذ بهما.

الأول: أن يكون المالك حرا فى تمليك ما بناه أو تأجيره مفروشا أو لغير أغراض السكنى بأجرة حرة إلى أن يبلغ بالمبانى ثلث أقصى ارتفاع لها تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية. ويرى أن هذا الحل يشجع الملاك على البناء، لكنه قد يساء استخدامه بعدم إتمام البناء إلى الحد الأقصى للارتفاع فلا تتوافر نسبة الثلثين المخصصة لأغراض السكنى.

الثانى: أن يخصص ما يبنى كله لأغراض السكنى إلى أن تبلغ المبانى ثلثى أقصى ارتفاع لها تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية. ويرى أن هذا الحل لايشجع الملاك على البناء خصوصا إذا لم تكن نفقات المبانى متوفرة لديهم إلى أن يبلغوا بالمبنى الحد الأقصى لارتفاعه (ص ٣٣).

والمالك هو الذى يحدد الوحدات التى تخضع لنسبة الثلث أو نسبة الثلثين بمطلق اختياره. فله أن يجعل الوحدات الممتازة أو المطلة على الشارع الرئيسى ضمن نسبة الثلث المتروك تحديد أجرته للقواعد العامة. ويحدد ذلك إما فى طلب الترخيص بالبناء أو بعد ذلك، وله أن يعدل عن اختياره السابق لأنه ليس فى القانون ما يلزمه بذلك، إلا أن تحديد المالك شيئا من هذه النسبة أو تلك فى عقد الإيجار ملزم له وفقا للقواعد العامة، لأن تعديل ما ورد بالعقد لايجوز إلا باتفاق الطرفين كما أنه يتنافى مع حسن النية الواجب فى تنفيذ العقود إذا سمح به للمالك فحسب[1].

ونسبة الثلثين المذكورة هى الحد الأدنى للنسبة التى يجب تأجيرها لأغراض السكنى. ومن ثم يجوز للمالك تخصيص نسبة أكبر لتأجيرها لأغراض السكنى، وإذا أراد فيما بعد تأجيرها لغير هذه الأغراض، كان له زيادة الأجرة بنسبة ٥٠٪ عملا بالمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

أما بالنسبة لمساحة الثلث الباقى من المبنى، فإنه يجوز للمالك تأجيره لغير أغراض السكنى دون أن يكون خاضعا للتحديد القانونى للأجرة، أو تأجيره مفروشا، أو عرضه للتمليك، كما يجوز له الجمع بين هذه الأغراض جميعها أو بعضها.

وتحسب المساحة التى يشغلها المالك بالمبنى من مساحة الثلث المشار إليه. أما المساحة التى يؤجرها لسكنى أولاده أو أقاربه فتحسب من نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى.

وقد نصت المادة ١/١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على قيدين يردان على قاعدة تخصيص نسبة الثلثين للتأجير لأغراض السكنى المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة الأولى، إذ جرت على أن:

---

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٤.

«يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو للتأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى إقامته أو يبدأ فى إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى».

وبين من النص أن هذين القيدين يخلصان فيما يأتى:

١- أن يكون المبنى مكونا من أكثر من وحدة واحدة، أى أن المبنى إذا كان مكونا من وحدة واحدة فقط، كان للمالك حرية استغلاله، فله أن يعرضه للتمليك أو يؤجره مفروشا أو لغير أغراض السكنى.

ويسرى ذلك على الإضافة أو التعلية ، فيجب أن تزيد على حجرة واحدة حتى تخضع لوجوب تخصيص نسبة الثلثين للتأجير لأغراض السكنى.

٢- أن يكون المالك من الأفراد أو شركات الأشخاص، وذلك بالتفصيل الذى سيرد بالبند التالى.

ويتضح أيضا أن المادة ١/١٣ سالفة الذكر أتت بحكم جديد بالنسبة للمبانى التى رخص بإقامتها قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولم يبدأ فى إنشائها إلا بعد العمل به، إذ حظرت على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة أن يعرضوا للتمليك للغير أو للتأجير المفروش ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى، أى أنها أجازت لهؤلاء الملاك أن يعرضوا للتمليك أو للتأجير المفروش أو للغرضين معا ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى فقط، أما بالنسبة لثلثى المساحة وهو القدر الباقى فقد أوجبت على الملاك المذكورين تخصيصه للتأجير لأغراض السكنى أو للتأجير لغير أغراض السكنى أو

بتخصيصه للغرضين معا. وفى الحالتين فإن أجرة مساحة الثلثين هذه تخضع للتحديد القانونى للأجرة لأنه قد رخص بإقامة المبنى قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويسرى الحكم السالف على الإضافة أو التعلية، كما يسرى على كافة مستويات الإسكان، ومنها الإسكان من المستوى الفاخر.

٢٢٠- الملاك الذين يسري عليهم نسبة التخصيص لأغراض التأجير:

يسرى الحكم الخاص بوجوب تخصيص ثلثى مجموع مساحة المبنى للتأجير لأغراض السكنى طبقا للفقرة الأولى من المادة الأولى والمادة ١٣ والحكم الخاص بوجوب تخصيص ثلثى مجموع مساحة المبنى للتأجير لأغراض السكنى أو لغير أغراض السكنى طبقا للمادة ١٣، على الملاك من الأفراد، وشركات الأشخاص.

وشركات الأشخاص هى الشركات التى يكون للأشخاص الذين تتكون منهم الاعتبار الأول فيها، بمعنى أن الشركة تتكون من أشخاص يعرفون بعضهم بعضا ويثق كل منهم فى الآخر، فتقوم الشركة والحال كذلك على الاعتبار الشخصى[1].

وشركات الأشخاص، تشمل شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة وشركات المحاصة.

أما شركات التوصية بالأسهم، وهى الشركات التى يتكون رأس مالها من حصة أو أكثر يملكها شريك متضامن أو أكثر، وأسهم متساوية القيمة يكتتب فيها مساهم أو أكثر ويمكن تداولها على الوجه المبين بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ (بإصدار قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة)، ويسأل الشريك أو الشركاء المتضامنون فيها عن التزامات الشركة مسئولية غير محدودة، أما الشريك المساهم فلايكون

---

(١) الدكتور محسن شفيق الوسيط فى القانون التجارى المصرى طبعة ثانيةجـ١ ص ١٩٣.

مسئولا إلا فى حدود قيمة الأسهم التى اكتتب فيها (م٣ من القانون) فإنها تعتبر من شركات الأشخاص بالنسبة إلى الشركاء المتضامنين، ومن شركات الأموال بالنظر إلى الشركاء المساهمين.

أما الشركات ذات المسئولية المحدودة، وهى الشركات التى لايزيد عدد الشركاء فى كل شركة منها على خمسين شريكا ولايكون كل منهم مسئولا إلا بقدر حصته، ولا يجوز تأسيسها أو زيادة رأس مالها أو الاقتراض لحسابها عن طريق الاكتتاب العام. ولايجوز لها إصدار أسهم أو سندات قابلة للتداول (م٤ من القانون) فهى بدورها فى مركز وسط بين شركات الأشخاص وشركات الأموال، فهى تشبه شركات الأشخاص لأن للاعتبار الشخصى دورا ملحوظا فيها، وتختلف عنها فى تحديد مسئولية جميع الشركاء بقدر حصصهم، وهى تشبه شركات الأموال من حيث أحكام تأسيسها وكيفية إدارتها، وإذا كان من الضرورى الميل بالشركة نحو أحد النوعين فإن جوهرها أقرب إلى شركات الأشخاص منه إلى شركات الأموال[١].

ويستوى أن تكون الشركة مدنية أو تجارية. ويلاحظ أن القانون وإن لم يحدد للشركة المدنية شكلا معينا، إلا أن لها أن تتخذ أحد أشكال الشركات التجارية[٢].

وبالترتيب على يما تقدم فإن الجهات الآتية لاتلتزم بتخصيص نسبة الثلثين المشار إليها.

١- أجهزة الدولة.

٢- وحدات الحكم المحلى (الإدارة المحلية الآن).

---

(١) محسن شفيق ص ١٩٣ ومابعدها.

(٢) الدكتور عبد الرازق السنهورى الوسيط فى شرح القانون المدنى جـ٥ ص ٢٣٦ ومابعدها.

٣- الجمعيات التعاونية لبناء المساكن.

٤- صناديق التأمين الخاصة.

٥- شركات المساهمة، لأنها من شركات الأموال. وشركة المساهمة هى شركة ينقسم رأس مالها إلى أسهم متساوية القيمة يمكن تداولها على الوجه المبين فى القانون. وتقتصر مسئولية المساهم على أداء قيمة الأسهم التى اكتتب فيها، ولايسأل عن ديون الشركة إلا فى حدود ما اكتتب فيه من أسهم ويكون للشركة اسم تجارى يشتق من الغرض من إنشائها، ولايجوز للشركة أن تتخذ من أسماء الشركاء أو اسم أحدهم عنوانا لها (م٢ من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١).

وإذا كانت شركات القطاع العام تتخذ دائما شكل الشركات المساهمة (م١٧ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣) فإنها لاتلتزم بتخصيص النسبة المشار إليها.

(والمادة ١٣ تقابل المادة ٦٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى هذا الصدد مع تفصيل أوردناه فى الجزء الثالث من الكتاب).

٢٢١- حالة تعدد ملاك العقار:

إذا تعدد ملاك العقار فإن القيد سالف الذكر يسرى عليهم أيضا مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم فى العقار.

فإذا كان العقار يملكه ثلاثة أشخاص للأول النصف وللثانى ثلاثة الأثمان وللثالث الثمن، خص الأول من النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى طبقا للمادة ١/١، أو من النسبة المخصصة للتأجير طبقا للمادة ١٣ (وهى الثلثان) النصف والثانى ثلاثة الأثمان والثالث الثمن.

إلا أن المادة ١/١٣ وضعت استثناء فى هذا الصدد، إذ أجازت للمالك

الذى لايعادل ثلث مايملكه فى العقار وحدة واحدة، أن يؤجر وحدة واحدة مفروشة أو يعرضها للتمليك، وبالتالى يجوز للمالك فى المبانى الخاضعة فى تقدير أجرتها للمادة الأولى أن يؤجر هذه الوحدة لغير أغراض السكنى بعيدا عن التحديد القانونى للأجرة.

ومعنى ذلك أن نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى طبقا للفقرة الأولى من المادة الأولى، والمخصصة للتأجير طبقا للمادة ١٣ ستنقص فى هذه الحالة.

٢٢٢- تصرف المالك فى النسبة المقررة للتأجير أو في كامل العقار:

نصت الفقرة الخامسة من المادة ١٣ على أن: «وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة».

أى أنها أجازت للمالك بعد تأجير نسبة الثلثين فى العقار، التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها للغير.

والمقرر طبقا للمادة ٣٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقود الإيجار التى أبرمها المالك الأصلى تسرى فى حق المالك الجديد ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية، ومن ثم فإن تصرف المالك فى النسبة المذكورة يترتب عليه انتقال ملكيتها للمتصرف إليه محملة بعقود إيجارها لكن إذا أخليت الوحدات المؤجرة كلها أو بعضها بعد ذلك لأى سبب من الأسباب، فإنه يجوز للمتصرف إليه استغلالها طبقا لما يراه بتمليكها للغير أو تأجيرها مفروشة دون أن يلتزم بتخصيصها للتأجير. ويستفاد هذا من الفقرة السادسة التى أوجبت على المشترى فى حالة بيع كامل العقار الالتزام بأحكام المادة. لأن التصرف فى النسبة المخصصة للتأجير كلها أو بعضها لايعد تصرفا فى كامل العقار وإنما فى جزء منه.

والفقرة السادسة من المادة تضمنت أنه: «وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشترى بأحكام هذه المادة» - ومفاد ذلك أنه فى حالة بيع العقار بأكمله يتعين على المشترى تخصيص ثلثى مجموع مساحة وحدات المبنى للتأجير لأغراض السكنى فى المبانى التى يرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وللتأجير لأغراض السكنى أو لغير أغراض السكنى فى المبانى التى يبدأ فى إنشائها بعد العمل بالقانون المذكور، وألا يعرض للتمليك أو للتأجير المفروش (أو التأجير لغير أغراض السكنى فى المبانى الأولى) ما يزيد على نسبة الثلث.

أما إذا كان التصرف فى العقار جزئيا وأيا كان مقدار الجزء المتصرف فيه فإن المشترى لايلتزم بالأحكام المتقدمة[١].

والملاحظ أن هذه الفقرة خصت بالذكر حالة بيع كامل العقار دون التصرفات الأخرى الناقلة للملكية كالهبة مثلا، رغم أنه لايوجد ثمة مبرر للتفرقة بين الحالتين، وفى رأينا أن الشارع خص بالذكر حالة بيع العقار باعتبار البيع هو التصرف الناقل للملكية الشائع فى العمل. وأن حكم المادة يجب أن يسرى فى حالة انتقال ملكية العقار إلى الغير بأى تصرف آخر ناقل للملكية، كما يسرى بداهة فى حالة انتقال الملكية بطريق الميراث باعتبار الوارث خلفا عاما للمورث.

٢٢٣- أحكام خاصة بالتأجير المفروش:

تضمنت المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ -كما سبق أن رأينا- بعض الأحكام الخاصة بالتاأجير المفروش، إلا أن هذه الأحكام وغيرها مما يتعلق بالتأجير المفروش ليس مجال دراستها هذا الكتاب ونحيل فى شأنها

---

(١) واجع فى التفصيل الجزء الثالث من الكتاب- شرح المادة ١٣ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

إلى مؤلفنا «ملحق بشرح التعديلات الجديدة فى إيجار الشقق المفروشة طبعة سنة ١٩٨٢ ومؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق طبعة سنة ١٩٨٨».

٢٢٤- جزاء مخالفة النسبة المخصصة للتأجير:

نصت المادة ٢٥ من القانون على أن «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض.... الخ».

وعلى ذلك إذا لم يقم المالك بتأجير نسبة الثلثين لأغراض السكنى عملا بالمادة ١/١ بأن قام بتأجير هذه النسبة أو جزء منها لغير أغراض السكنى أو تأجيرها مفروشة أو عرضها للتمليك، كانت عقود الإيجار والتمليك المبرمة عن القدر الداخل فى هذه النسبة باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام[١].

---

(١) مرقس جـ١ ص ٦٧٠- وعكس ذلك العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٥ إذ يرى أن القانون لايلزم المالك بتأجير ثلثى مساحة مبانى العقار لأغراض السكنى (طبقا للفقرة الأولى من المادة الأولى) وإن كان يستوجب تخصيص هذه المساحة لأغراض السكنى حتى تخضع هذه المساحة لأحكام تحديد الأجرة حماية للمستأجرين، بحيث إذا تعاقد المؤجر على تأجير ما يزيد على ثلث مساحة مبانى العقار لغير أغراض السكنى كانت عقود الإيجار صحيحة إذا استوفت شروط صحتها فى القانون المدنى، غاية الأمر أن المؤجر لايكون حرا فى تقدير الأجرة، وإنما يخضع ما يجاوز ثلث مساحة مبانى العقار لأحكام تحديد الأجرة مع زيادة هذه الأجرة ٥٠ ٪ وفقا للمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، لتغيير الاستعمال إلى أغراض غير سكنية.

وكذلك يكون الجزاء إذا لم يقم بتأجير نسبة الثلثين لأغراض السكنى أو لغير أغراض السكنى طبقا للمادة ١٣ ، ويسرى هذا الجزاء على المالك الأصلى، كما يسرى على المالك الجديد الذى انتقلت إليه ملكية العقار فى حالة التصرف فيه.

وترفع دعوى البطلان أمام المحكمة المدنية المختصة قيميا بنظر الدعوى، وتقضى المحكمة بإبطال العقد المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون.

والأحكام الواردة بالمادة– فى هذا الخصوص– تقنين لما تقضى به القواعد العامة فى البطلان المطلق.

٢٢٥- عدم سريان أحكام المواد ١٣ عدا الفقرة الأخيرة منها، ١٤، ١/١٥، ٢/٦٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علي الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للمادة الأولي من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

وقد نصت على ذلك المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

وبالنسبة للحكم الوارد بالفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذى أبقى عليه النص يراجع (بندى ١٧٤ ، ١٧٥).

وبالنسبة للأحكام الواردة بالفقرات ٢ ، ٣ ، ٤ من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتى أبقى عليها النص أيضا يرجع فيها إلى شرح هذه المادة.

أما بالنسبة للمادة ٢/٦٨ فيراجع فى شأنها الجزء الثالث من الكتاب.

٢٢٦- خضوع اجرة الاماكن المرخص بإقامتها لغير أغراض السكني لإرادة المتعاقدين:

قدمنا أن التحديد القانونى للأجرة المنصوص عليه فى المادة الأولى لايسرى على الأماكن المرخص فى إقامتها لغير أغراض السكنى منذ العمل بالقانون الجديد وتكون أجرة هذه الأماكن خاضعة لاتفاق الطرفين ولايحكمها سوى ظروف العرض والطلب.

غير أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فرض فى مادته السابعة زيادة فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩، كما أن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، حدد بالزيادة الأجرة القانونية لهذه الأماكن وقرر زيادة لأجرة الأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ ،كما قرر زيادة دورية لكافة الأماكن السابقة. ويتعرض لذلك تفصيلا فيما يلى:

(زيادة أجرة الأماكن غير السكنية وإعادة تحديد أجرتها بالزيادة)

(أ)

الزيادة المنصوص عليها بالقانون رقم١٣٦ لسنة ١٩٨١

(زيادة أجرة الأماكن غير السكنية المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩)

٢٢٧- النص القانوني [(١)]:

المـــادة ٧:

«اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، تزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية.

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض.

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية:

-(أ) ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

---

(١) واردة فى ثانيا: فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة.

(ب) ٢٠ ٪ عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .

(جـ) ١٠ ٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣ .

(د) ٥ ٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ ، وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧» .

المادة ٨ (١):

«تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة» .

٢٢٨- *الحكمة من الزيادة:*

حكمة هذه الزيادة أن الأماكن الواردة بالمادة السابعة فضلا عن ضآلة أجرتها فقد خضع معظمها لتخفيضات كبيرة بحيث أصبح إيجارها غير مجز للمالك، الأمر الذى دفعه إلى العزوف عن القيام بأعمال الترميم والصيانة المطلوبة وهو ما يؤدى إلى إنهيار كثير من المبانى وتعريض الأرواح للخطر والإضرار بالثروة القومية المبنية، ولذلك خصص نصف هذه الزيادة لأعمال الترميم والصيانة.

ومفاد ذلك أن هذه الزيادة تقررت لصالح المؤجر والمستأجرين، وللصالح العام أيضا. وفى هذا جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب أنه:

(١) واردة فى ثانيا: فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة.

«خلصت اللجنة من دراستها إلى أن المبانى القديمة تعتبر ثروة قومية يجب الحافظ عليها وإطالة أعمارها. كما خلصت إلى أن ضآلة إيجار هذه المساكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها.

ولما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن فضلا عن الصالح العام الذى يتمثل فى كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها، وفى نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها وذلك كله فى إطار من التكافل الاجتماعى- فقد خلصت اللجنة إلى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب تتفاوت بحسب تاريخ إنشاء المبنى خاصة وأن هذه الوحدات تمارس فيها أنشطة تدر ربحا على أصحابها.

ومن هذه المنطلق فقد استحدثت اللجنة بندا جديدا برقم « د » إلى نص هذه المادة لتشمل زيادة أجرة الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ بدلا من الأماكن المنشأة حتى ٦ أكتوبر سنة ١٩٧٣ وقسمت نسبة الزيادة إلى أربعة شرائح.....».

٢٢٩- الأماكن الخاضعة للزيادة:

تخضع لهذه الزيادة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويقصد بالأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ الأماكن التى تم إنشاؤها حتى هذا التاريخ، فإذا كان قد بدىء فى إنشاء المكان قبل تاريخ ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ ولكنه لم يتم إلا بعد هذا التاريخ فإنه لايخضع للزيادة الواردة بالمادة.

ويستوى أن تكون الأماكن المذكورة قد أنشئت أصلا لغير أغراض السكنى أو أنشئت لأغراض السكنى ثم أجرت لغير أغراض السكنى، أو كانت مؤجرة أصلا لأغراض السكنى، ثم أجرت إلى مستأجر جديد لغير أغراض السكنى. فالعبرة بالتخصيص الفعلى للمكان لأن النص استعمل عبارة «الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى».

أما إذا كان المكان مؤجرا فى الأصل لأغراض السكنى ثم تغير استعماله إلى غير أغراض السكنى سواء بالإرادة المنفردة للمستأجر أو باتفاق المؤجر والمستأجر، فإن المكان لايخضع لهذه الزيادة، وإنما يخضع للزيادة المنصوص عليها بالمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، لأن المكان فى هذه الحالة يعتبر مؤجرا أصلا لأغراض السكنى وقد تغير استعماله إلى غير هذه الأغراض بعد نشوء العلاقة الإيجارية بين الطرفين، وبناء على ما تقدم فإنه لايتأتى الجمع بين الزيادتين المذكورتين.

وبهذا الرأى قضت محكمة استئناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١٩٨٦/٢/٢٠ فى الاستئناف رقم ٥٨٦ لسنة ٣٩ق مدنى إذ ذهبت إلى أن:

«وحيث أن المحكمة ترى من مفاد نص المادة ٧ سالف الذكر أنه لاينطبق إلا على الأماكن المؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى أما الأماكن المؤجرة ابتداء لغرض السكنى ثم تغير استعمالها كليا أو جزئيا إلى غير أغراض السكنى فإنه ينطبق عليها نص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بمعنى أن المشرع فرق فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بين الأماكن المؤجرة أصلا لغير أغراض السكنى والأماكن المؤجرة أصلا لأغراض السكنى ثم تغير وجه الاستعمال إلى غير أغراض السكنى وحدد نسب زيادة أجرة كل منها بنص خاص، هو نص المادة السابعة منه للحالة الأولى والمادة ١٩ للحالة الأخيرة والملاحظ فيها أن نسب الزيادة فى نص تلك المادة أكبر من نسب الزيادة المقررة فى المادة ٧ سالفة البيان».

(أنظر أيضا الحكم الصادر من محكمة دمنهور الابتدائية بتاريخ ٢٨ يناير سنة ١٩٨٤ المنشور بالبند ٤٢٤).

والمقصود بغير أغراض السكنى على ضوء ما تنص عليه المادة ٢٧ من

القـانون رقـم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، الأغـراض التى تدخل فى نطاق النشـاط التـجـارى أو الصناعى أو المهنى الخـاضـع للضـريبـة على الأرباح التـجـارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية، وذلك إذا كان المستأجر مصريا، أما إذا كان المستأجر غير مصرى فإن أغراض غير السكنى تتسع لتشمل كل غرض خلاف السكنى. فقد نصت المادة المذكورة على أن:

«تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية.

ولايفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين».

والأماكن المشار إليها بالمادة الأخيرة والتى تعامل معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى- على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١- هى التى تمارس فيها أنشطة اجتماعية أو دينية أو ثقافية. ومثل ذلك النوادى الثقافية والرياضية والجمعيات الخيرية ودور العبادة.

وتخضع الأماكن المؤجرة للهيئات الحكومية للزيادة المنصوص عليها بالمادة. ذلك أنه لايقبل القول بإعمال المادة ٢٧ على تلك الأماكن، لأن الحكومة خارجة عن إطار قانون الضرائب من حيث الخضوع له أو الإعفاء من تطبيقه، وفضلا عن ذلك فإن هذه الزيادة- على ما سلف ايضاحه- تستهدف إلى جانب صالح المؤجر والمستأجرين، الصالح العام لأن نصفها يخصص لأعمال الترميم والصيانة بعد أن أهمل ملاك هذه الأماكن القيام بهذه الأعمال بسبب ضآلة أجرتها مما يؤدى إلى الإضرار بالثروة القومية المبنية للبلاد. ولايتصور أن الحكومة التى تسعى لصيانة وترميم المبانى التى يستأجرها الأفراد، تعفى من أداء الزيادة التى يخصص نصفها لأعمال الصيانة والترميم،

بالإضافة إلى ذلك فقد خلت الأعمال التحضيرية للقانون ومناقشات مجلس الشعب حول المادة ٧ مما يشير إلى عدم تطبيق هذه الزيادة على الأماكن التى تستأجرها الحكومة.

(أنظر قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة ٢٧ بالنسبة لعدم خضوع الأماكن الواردة بها للزيادة فى الأجرة فى بند ٢٣٤).

وتسرى الزيادة على الأماكن سالفة الذكر، سواء كانت مؤجرة قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو بعد العمل به، وهذا واضح مما نصت عليه المادة من أنه: «اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، تزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى... الخ». أما الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى فلا تخضع للزيادة المنصوص عليها بالمادة.

وقد راعى الشارع فى ذلك أن هذه المساكن لاتدر ربحا لمستأجريها مما يجعل الزيادة مرهقة لهؤلاء المستأجرين، ولاسيما طوائف العاملين بالدولة والقطاع العام والقطاع الخاص.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١ - « مفاد النص فى المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - أن مناط استحقاق الزيادة التى فرضها المشرع على المستأجر وألزمه بأدائها للمالك على أن يخصص نصفها لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة وفقا للنسب التى قررها بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى أن يكون المكان مؤجرا لغير أغراض السكنى ومن ثم تخرج عن نطاق هذا النص الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى فلا يسرى على الشقة محل النزاع».

(طعن رقم ٥١٤٢ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢٤)

٢ - «استحقاق الزيادة بموجب م ٧ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى فرضها

المشرع على المستأجر للمالك. مناطها أن يكون المبنى المؤجر لغير أغراض السكنى سواء كان الاستعمال كليا أو جزئيا .علة ذلك» .

(طعن رقم ١٠٣٤ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٣/١١/٧)

٣- «الزيادة فى القيمة الإيجارية المنصوص عليها فى المادة السابعة ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . سريانها على جميع الأماكن المؤجرة لاستعمالها لغير أغراض السكنى سواء كان فى عواصم المحافظات أو البلاد المعتبرة مدنا أو فى القرى التى يسرى عليها القانون. علة ذلك» .

(طعن رقم ١٠٣٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٦)

غير أنه يشترط لزيادة الأجرة أن تكون هذه الأجرة خاضعة للتحديد القانونى قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فإذا كانت العين فى قرية لايسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ثم صدر قرار من وزير الإسكان بسريانه عليها قبل العمل بالقانون المذكور، فإن الأجرة الاتفاقية التى أصبحت هى الأجرة القانونية لاتخضع لهذه الزيادة.

وفي هذه قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادة السابعة من القانون ٣٦ لسنة ١٩٨١ فى فصل عنوانه (فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة) على أن اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، تزاد أول كل يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية فى ضوء ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية من أنه «تقرر زيادة أجرة المبانى التى خضعت لقوانين تخفيض الإيجارات وما كشف عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية من أن المشرع رأى

أن الأصل أن عقد الإيجار عقد رضائى ..... يخضع للأحكام العامة فى القانون المدنى..... ولكنه خرج عن هذا الأصل لظروف استثنائية تقيد سلطة المؤجر فى الإخلاء وفى تحديد الأجرة لصالح المستأجر حتى باتت إيجارات المبانى القديمة تتسم بالضآلة فعزف ملاكها عن إصلاحها وهو ما يهدد هذه الثروة القومية، تعمد المشرع إلى تقرير هذه الزيادة تعويضا لملاكها عن انخفاض أجرتها، وتدبيرا لمصدر صيانتها وترميمها فكل ذلك يدل على أن المشرع استهدف من تقرير هذه الزيادة علاج آثار تدخله بتقييد سلطة المؤجر فى تحديد الأجرة فأراد رفع الغبن الناشىء عن التشريعات السابقة على القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بنسب متفاوته لتتلائم مع ماقدره من غبن متفاوت بسبب تاريخ تحديد الأجرة ومعتبرا فى ذلك القيمة الإيجارية المتخذة أساسا للضريبة على العقارات فى ذات وقت الإنشاء حتى لو تعدلت بعد ذلك لما بين خضوع المبنى لقوانين إيجار الأماكن وتحديد أجرتها وبين خضوعها للضريبة على العقارات المبنية من ارتباط من شأنه اعتبار ربط الضريبة علامة على تحديد الأجرة، ولازم ذلك أن المشرع اشترط لزيادة أجرة هذه العقارات أن تكون أجرتها قد خضعت للتحديد القانونى قبل العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فذلك هو هدف تقرير هذه الزيادة وإلا وجب التزام إرادة أطراف العلاقة الإيجارية، احتراما للقواعد العامة التى أكد تقرير اللجنة سالفة الذكر على سعى المشرع للعودة إليها، ويؤكد هذا النظر أن المشرع كشف فى المادة الأولى من القانونين ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن رغبته فى عدم زعزعة الروابط القانونية بالنص على ألا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل هذا السريان».

(طعن رقم ٢٢٧٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٥)

٢ - «تمسك الطاعن بعدم خضوع عين النزاع للزيادة الدورية للأجرة استنادا لنص المادة السابعة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . عدم خضوعها

للتحديد القانونى للأجرة قبل صدور قرار وزير الإسكان بمد سريان القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. قضاء الحكم المطعون فيه بالزيادة بنسبة من الأجرة الاتفاقية مخالفة للقانون وخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم ٢٢٧٢ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٥)

٢٣٠- مقدار الزيادة:

أوردت المادة (٧) أربع نسب للزيادة فى البنود (أ)، (ب)، (جـ)، (د) (يرجع إلى النص).

وهذه النسب تحسب من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء، ولو أدخلت على المبنى تعديلات جوهرية (أنظر فى التعديلات الجوهرية بند ٣٠٤ ومابعده)

فنسب الزيادة لاتحسب من القيمة الإيجارية القانونية التى يؤديها المستأجر إلى المؤجر، وإنما تحسب من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء، ولو أدخلت على المبنى تعديلات جوهرية. فإذا كانت القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى وقت الإنشاء سبعة جنيهات، ثم زادت هذه القيمة إلى تسعة جنيهات أو خفضت إلى خمسة جنيهات، فإن نسب الزيادة تحسب على أساس أن القيمة الإيجارية سبعة جنيهات.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «إذا كان الثابت من تقرير الخبير أنه احتسب الزيادة التى نصت عليها المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء وهى ٤,٨ جنيه على النحو الوارد بنص هذه المادة وليس على أساس الأجرة

الواردة بعقد إيجار عين النزاع وقدرها ٤ جنيه ولما كان الحكم المطعون فيه قد استند إلى هذا التقرير فى قضائه، فإنه لايكون قد خالف القانون» .

(طعن رقم ١٣٢٥ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/٥/١٨)

٢- «إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الدكان محل النزاع على سند من تأخر الطاعن فى سداد الأجرة المطالب بها محتسبا الزيادة الدورية الثابتة بمقتضى نص المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أساس الأجرة الواردة بعقدى استئجار العين وليس على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقار وقت الإنشاء طالما أن الطاعن لم يحصل على حكم بتخفيض الأجرة، فى حين أن منازعة الطاعن فى مقدار الزيادة فى الأجرة المشار إليها وكيفية احتسابها هى مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء المعروض عليه، وهو مايتعين معه على الحكم أن يعرض لهذا الخلاف ويقول كلمته فيه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون» .

(طعن رقم ١٥٢٩ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩١/٣/٦)

٣- « النص فى المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١- فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- يدل على أن الزيادة الدورية الثابتة فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى المشار إليها فى هذا النص تحدد على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت إنشاء العين وليس على أساس الأجرة شاملة هذه الضريبة» .

(طعن رقم ١٥٢٩ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩١/٣/٦)

٤- «الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير السكنى. م٧ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية

المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء لاعلى أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار».

(طعن رقم ٦٦٠٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٥)

(طعن رقم ١٢٣٥ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٣)

٥- «الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير السكنى. م ٧ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضويبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء لاعلى أساس الأجرة شاملة هذه الضريبة».

(طعن رقم ١٩٩٧ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٨)

٦-« الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير السكنى. م ٧ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة شاملة هذه الضريبة».

(طعن رقم ٩٧٦ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٩)

٧- الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى. م ٧ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١. وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية».

(طعن رقم ٤٧٠٦ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢٦)

(طعن رقم ٢٢٧٣ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٥)

(طعن رقم ٣٧٨٤ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٣/٤/٢١)

وتستحق هذه الزيادة اعتبار من أول يناير سنة ١٩٨٢ إذا كان المكان

مؤجرا لغير أغراض السكنى قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو بعد العمل به وحتى أول يناير سنة ١٩٨٢ . أما إذا كان المكان قد أجر لغير أغراض السكنى بعد ذلك فإن الزيادة تستحق اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ التأجير[١] .

فإذا كان المكان قد أجر بتاريخ ١٩٨٢/٦/١ فإن الزيادة تستحق اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٨٣ .

وتستمر هذه الزيادة بصفة دورية ثابتة لمدة خمس سنوات وتقف الزيادة بعد انتهاء هذه المدة. فإذا كانت العين مؤجرة لغير أغراض السكنى قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو بعد العمل به وحتى أول يناير سنة ١٩٨٢ فإن الزيادة تسرى اعتبارا من أول يناير ١٩٨٢ ، وتستمر بصفة دورية ثابتة لمدة خمس سنوات أى تقف الزيادة فى آخر ديسمبر سنة ١٩٨٦ .

فإذا كانت وحدة غير سكنية منشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ إيجارها الشهرى طبقا للقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية ٥ جنيهات فإنها تزاد سنويا بنسبة ٣٠٪ لمدة خمس سنوات ويكون إيجارها فى هذه المدة على النحو التالى:

مقدار الزيادة الشهرية فى الأجرة لكل سنة من السنوات الخمس والتى تصاف إلى الأجرة ابتداء من أجرة شهر يناير سنة ١٩٨٢ .

$$٥٠٠ \text{ قرش} \times \frac{٣٠}{١٠٠} = ١٥٠ \text{ قرشا}$$

(١)وقد قضت محكمة النقض بأن:

«الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى. م٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . عدم التزام المستأجر بها إلا بدءا من يناير ١٩٨٢».
(طعن رقم ٩٥٣٦ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٦/١/٧)

الإيجـار الشهرى للسنة الأولى ١٩٨٢= ٥٠٠+١٥٠=٦٥٠ قـرشا

الإيجـار الشهرى للسنة الثانية ١٩٨٣= ٦٥٠ +١٥٠= ٨٠٠ قـرش

الإيجـار الشهرى للسنة الثالثـة ١٩٨٤= ٨٠٠+١٥٠= ٩٥٠قـرشا

الإيجار الشهرى للسنة الرابعة ١٩٨٥= ٩٥٠ + ١٥٠= ١١٠٠ قرشا

الإيجار الشهرى للسنة الخامسة ١٩٨٦= ١١٠٠+ ١٥٠= ١٢٥٠ قرشا

أى أن الزيادة تصل فى السنة الخامسة إلى نسبة ١٥٠ ٪ من مقدار الأجرة الأصلية.

أما إذا كـان المكان مستعـمـلا للسكنى ولغير أغراض السكنى فى ذات الوقت كأن يكون مستعـمـلا سكنا وعيادة أو مكتبا فإننا نرى أن المستأجر يلزم بنصف الزيادة فقط ولو زاد الجزء المستعـمـل فى غير أغراض السكنى على النصف قيـاسـا على المادة ٢/١٩ من القـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى تنص على أنه فى حالة تغيير استعـمـال العين إلى غير أغراض السكنى تغييرا جزئيا يستحق المالك نصف نسب الزيادة الواردة بها[١] .

٢٣١- تخصيص نصف *الزيادة* لأعمال *الترميم* والصيانة:

أوجبت الفقرة الثانية من المادة (٧) على المالك أن يخصص نصف الزيادة السابقة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة. أما النصف الآخر فهو جزء من الأجرة يستأديه المالك.

ويلزم المالك بالمحافظة على حصيلة نصف الزيادة للإنفاق منها على أعمال الترميم والصيانة اللازمة للعقار، وتعتبر بمثابة أمانة لديه، بحيث إذ

---

(١)قارن أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٣١ إذ يرى أن الزيادة حسب نسبة المكان المخصص لغير أغراض السكنى.

اختلسها لنفسه اعتبر مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة المنصوص عليها فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات[1]. وتظهر نية المالك فى الاختلاس بامتناعه عن إنفاق هذه الحصيلة فيما خصصت له من أعمال الترميم والصيانة التى يثبت لزومها للمبنى.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فى نصف الزيادة المذكورة فى الأغراض السابقة.

٢٣٢- *التزام المستأجر بأداء الزيادة:*

يلتزم المستأجر بأداء الزيادة مع الأجرة إلى المالك، فإذا كانت الأجرة تدفع مشاهرة دفعت الزيادة مشاهرة. ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار، فيحق للمالك طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة إذا لم يدفع الزيادة فى الميعاد (م٨).

٢٣٣- *هل يجوز للمالك التنازل عن الزيادة في الأجرة؟*

الواضح من المادة أنها خصصت نصف الزيادة فى الأجرة لمواجهة تكاليف ترميم وصيانة المبنى جميعه، واعتبرت هذا النصف بمثابة أمانة لدى المالك لحين إنفاقه على هذه التكاليف، ومن ثم فهو ليس حقا خالصا للمالك، بل يتعلق به حق المستأجرين ومصلحة المجتمع فى الحفاظ على ثروته القومية من المبانى، لاسيما فى ظل أزمة الإسكان المتزايدة الأمر الذى يجعل فرض نصف

---

(١) فقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة:

«كما أضافت اللجنة عبارة «ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده» حتى يكون المالك مسئولا مسئولية جنائية عند عدم تخصيصه نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة...... إلخ».

الزيادة المشار إليه متعلقا بالنظام العام[1]، وبالتالى لايجوز للمالك التنازل عنه ويقع اتفاقه مع المستأجر على هذا التنازل باطلا بطلانا مطلقا.

أما النصف الآخر من الزيادة، فهو عبارة عن زيادة فى الأجرة يستأديها المالك عوضا له عن ضآلة أجرة هذه المبانى والتى خضع الكثير منها لتخفيضات كبيرة ومن ثم يجوز للمالك التنازل عن هذا النصف ويقع اتفاقه مع المستأجر على ذلك صحيحا، لأن المحظور قانونا تقاضى المالك أجرة تزيد على الحد الأقصى، أما تقاضى المالك أجرة أقل فأمر جائز.

٢٣٤- عدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لاتدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أوالمهنى الخاضع للضريبة علي الأرباح

---

(١) يؤيد هذا ما جاء بتقرير اللجنة المشتركة من أنه: «ولما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن فضلا عن الصالح العام الذى يتمثل فى كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها، وفى نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها وذلك كله فى إطار من التكافل الاجتماعى فقد خلصت اللجنة إلى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى .... الخ.

وما قرره السيد العضو صلاح الطاروطى أثناء مناقشة المادة «.... أعود فأكرر أن هذه المادة تحقق العدالة والتكافل والتضامن الاجتماعى فى كل ما أوردته من شرائح وتوزيع هذه التكلفة وتحمل الأعباء بها فهى لمصلحة الثروة القومية والمستأجرين قبل أن تكون لمصلحة الملاك».

وما قرره السيد العضو مقرر اللجنة المشتركة «...... وأنى أعتقد اعتقادا راسخا أن هذا القانون من شأنه أن يحسن العلاقة بين المالك والمستأجر والمحافظة على الثروة القومية المتمثلة فى المبانى العقارية التى تتهدم كل يوم.....»

(مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٤ ص ٢٣ وما بعدها).

التجارية والصناعية أو الضريبة علي أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلي تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة:

قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٩ أبريل سنة ١٩٨٩ فى القضية رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية «دستورية» بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة. وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٨٩/٥/١٨ العدد (٢٠)[١].

---

(١) وننشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت ٢٩ أبريل سنة ١٩٨٩ الموافق ٢٣ رمضان سنة ١٤٠٩هـ.

برئاسة السيد المستشار ممدوح مصطفى حسن — رئيس المحكمة

وحضور السادة المستشارين: منير أمين عبد المجيد وفوزى أسعد مرقس وشريف برهام نور والدكتور عوض محمد عوض المر والدكتور محمد إبراهيم أبو العينين وواصل علاء الدين — أعضاء

وحضور السيد المستشار السيد عبد الحميد عمارة — المفوض

وحضور السيد/ رأفت محمد عبد الواحد — أمين السر=

....

= **اصدرت الحكم الآتي:**

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢١ لسنة ٧ قضائية «دستورية» .

المرفوعة من:

١- حسن سالم محمد
٢- عزيزة عبد العال مازن
٣- سنية سالم محمد
٤- آمال سالم محمد
٥- سلوى سالم محمد
٦- مجدى سالم محمد
٧- محمد سالم محمد

ضـــد

١- السيد/ رئيس الجمهورية
٢- السيد/ رئيس مجلس الشعب
٣- السيد رئيس مجلس الوزراء
٤- السيد/ وزير الخارجية

الإجراءات

بتاريخ ١٤ مارس سنة ١٩٨٥ أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبين الحكم بعدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه هذا النص من إعفاء الأماكن المؤجرة لاستعمالها فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على المهن غير التجارية من نسب الزيادة فى القيمة الإيجارية المقررة بالمادة ٧ من القانون المشار إليه.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها رفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها. =

= ونظـرت الدعـوى على الوجه المبين بمحضر الجلسـة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسـة اليـوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة:

حيث أن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل في أن المدعين كانوا قد أقاموا الدعوى رقم ١٧٢ لسنة ١٩٨٣ مدنى كلى جنوب القاهرة طالبين إلحكم بإلزام المدعى عليه الرابع بصفته بقيمة الزيادة فى الأجرة المقررة بمقتضى البند (ب) من الفقرة من المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، وذلك اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٨٢، وبتاريخ ٢٦ يناير سنة ١٩٨٤ قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى فطعن المدعون على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢١٧٦ لسنة ١٠١ قضائية ودفعوا بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه فصرحت لهم المحكمة برفع الدعوى الدستورية، فأقاموا الدعوى الماثلة.

وحيث أنه مما ينعاه المدعون على نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المطعون عليها أن هذا القانون وإن كان قد أخضع المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى للزيادة المنصوص عليها فى المادة ٧ منه، فقد أعفت المادة ٢٧ من هذه الزيادة المبانى المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أوالمهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية رغم أن هذه الأماكن مؤجرة لغير أغراض السكنى، ومن ثم وبهذه المعاملة الاستثنائية يكون النص قد ميز بين طائفتين من الملاك تماثلت ظروفهم القانونية مما يعيبه بعدم الدستورية لمخالفته مبدأ المساواة المنصوص عليه فى المادة ٤٠ من الدستور.

وحيث أن المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على=

....

= أن «اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، تزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية- ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية:.......» وتنص المادة ٢٧ من ذات القانون على أن «تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أوالمهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية.....».

وحيث أن مؤدى هذين النصين، أن المشرع أبقى أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى على حكم ما تقضى به القوانين السابقة، فلم تشملها قاعدة الزيادة ولم يضف إليها جديدا فى هذا النطاق. أما المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى، فقد وضع المشرع بشأنها فى المادة ٧ من القانون قاعدة عامة مجردة تقضى بإخضاعها لزيادة دورية، تحددت فئاتها بنسبة معينة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية، تختلف باختلاف تاريخ إنشاء المبنى، واعتبرها فى حكم الأجرة طبقا لما تقضى به المادة ٨ من القانون، ثم عاد واستثنى فى المادة ٢٧ من هذه القاعدة العامة الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية، مما أدى إلى إعفاء المبانى المستعملة فى هذه الأغراض من الزيادة فى الأجرة وبالتالى حرمان ملاكها منها.

وحيث أن الدساتير المصرية المتعاقبة بدءا بدستور سنة ١٩٢٣ وانتهاء بالدستور القائم، رددت جميعها مبدأ المساواة أمام القانون وكفلت تطبيقه على المواطنين كافة باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعى، وعلى تقدير أن الغاية التى يستهدفها تتمثل أصلا فى صون حقوق المواطنين وحرياتهم فى=

....

= مواجهة صور التمييز التى تنال منها أو تقيد ممارستها، وأضحى هذا المبدأ فى جوهره وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التى لايقتصر تطبيقها على الحقوق والحريات المنصوص عليها فى الدستور، بل ينسحب مجال إعمالها كذلك إلى الحقوق التى يكفلها المشرع للمواطنين فى حدود سلطته التقديرية وعلى ضوء السياسة التشريعية التى يراها محققة للمصلحة العامة، وأن صور التمييز التى أوردتها المادة ٤٠ من الدستور التى تقوم على أساس من الأصل أو الجنس أو اللغة أو الدين لم ترد على سبيل الحصر، فهناك صور أخرى من التمييز لها خطرها، مما يحتم إخضاعها لما تتولاه هذه المحكمة من رقابة قضائية تطبيقاً لمبدأ المساواة أمام القانون ولضمان احترامه فى جميع مجالات تطبيقه، ويندرج تحتها زيادة الأجرة التى تقررها بعض النصوص التشريعية كنص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه التى يتعين إعمال حكمها على جميع المؤجرين الذين تتماثل مراكزهم القانونية من كل الوجوه بالنسبة إلى الحق فى طلبها، ذلك أن المساواة التى تعنيها المادة ٤٠ من الدستور تنحصر فى عدم جواز التمييز بين المواطنين الذين تتساوى مراكزهم القانونية من خلال تطابق العناصر التى تقوم عليها.

وحيث أنه لما كان من المقرر أن للمشرع سلطة تقديرية فى تنظيم الحقوق بما لامعقب عليه فى تقديره مادام أن الحكم التشريعى الذى قرره لتلك الحالات قد صدرت به قاعدة عامة مجردة لاتنطوى على التمييز بين من تساوت مراكزهم القانونية ولاتهدر نصاً فى الدستور، كما أنه يملك لمقتضيات الصالح العام وضع شروط موضوعية تتحدد بها المراكز القانونية التى يتساوى بها الأفراد أمام القانون، بحيث يكون لمن توافرت فيهم هذه الشروط دون سواهم أن يمارسوا الحقوق التى كفلها لهم المشرع لما كان ذلك، وكان المشرع قد توخى بالقاعدة العامة المتعلقة بالزيادة فى الأجرة- وعلى ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية- «المحافظة على المبانى القديمة باعتبارها ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وإطالة أعمارها، وأن ضآلة إيجار هذه المساكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها،=

....

=وأنه لما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن، فضلا عن الصالح العام الذى يتمثل فى كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحافظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها، وفى نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها، وذلك كله فى إطار من التكافل الإجتماعى، فقد خلصت اللجنة إلى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب تتفاوت بحسب تاريخ إنشاء المبنى». ومن ثم، فإن هذه الاعتبارات التى استند إليها المشرع فى تقرير الزيادة بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، وهى تحقيق المصلحة العامة وتعويض ملاكها عن انخفاض أجرتها والحرص على توفير مصدر لتمويل تكاليف ترميمها وصيانتها واعتبارها من عناصر الثروة القومية إنما تنسحب كذلك إلى المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى، أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية باعتبارها أحد عناصر الثروة القومية التى يجب الحافظ عليها وأن استقلال هذه المبانى الأخيرة بأنواع معينة من النشاط- اجتماعية كانت أو دينية أو ثقافية- لايخرجها عن كونها مبان مؤجرة لغير أغراض السكنى، طبقا للغرض المقصود من تأجيرها، وكان ينبغى أن تندرج فى إطار القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون فيسرى عليها حكم الزيادة.

وحيث أن هذه المعاملة الاستثنائية التى أوردتها المادة ٢٧ المطعون عليها، أدت إلى التفرقة بين طائفتين من الملاك انتظمتهم أسس موحدة تجعلهم جميعا يقفون على قدم المساواة وكان يتعين أن يخضعهم المشرع لقاعدة قانونية موحدة مجردة، بحيث تنصرف الزيادة فى الأجرة المقررة فى القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون إلى ملاك المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى دون استثناء، وأيا كانت طبيعة النشاط الذى يتم ممارسته فيها، مادام أن هذه التفرقة التى أوجدها المشرع فى المادة ٢٧ سالفة البيان لاترتكز فى واقعها على أسس تتصل بالهدف الذى تغياه المشرع من تقرير هذه الزيادة على ما سلف بيانه ومن ثم، فإن حرمان طائفة معينة من الملاك من الحق فى زيادة الأجرة، مع تحقق=

ولما كانت الدعاوى الدستورية بطبيعتها دعاوى عينية توجه الخصومة فيها إلى النصوص التشريعية المطعون عليها بعيب دستورى، فإن الأحكام الصادرة فى هذه الدعاوى تكون لها حجية مطلقة بحيث لايقتصر أثرها على الخصوم فى الدعاوى التى صدرت فيها، ومعنى ذلك أنها تسرى على الكافة.

ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم بالجريدة الرسمية (م ٤٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون المحكمة الدستورية العليا).

= مناطه يعد تفرقة تؤدى إلى الإخلال بمراكز قانونية متماثلة، وينطوى على إهدار لمبدأ المساواة بينهم وبين الملاك الذين لم يحرموا من هذا الحق.

وحيث أنه لما تقدم، يتعين الحكم بعدم دستورية المادة ٢٧ المشار إليها فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهنى غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

امين السر **رئيس المحكمة**

فهو لايطبق فى المستقبل، كما استقر الفقه والقضاء على وجوب عدم تطبيقه على الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم مالم تكن قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى أو بانقضاء مدة تقادم (راجع فى التفصيل بند ١٧ وما أوردته المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ المشار إليها بالبند المذكور تأييدا لهذا الرأى).

وقد استقر القضاء على هذا الأثر الرجعى لقضاء المحكمة الدستورية العليا(١).

---

(١) فقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٣٠ نوفمبر ١٩٩٦ فى القضية رقم ٢٢ لسنة ١٨ق «دستورية» والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٤٩ فى ١٢ ديسمبر ١٩٩٦ بأن:

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة:

حيث إن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن الشركة الهندسية لخدمات التشييد، كانت قد أقامت عددا من الدعاوى قضى فيها جميعها لصالحها مع إلزام خصومها بمصروفاتها، إلا أن أقلام الكتاب المختصة حملتها هى برسومها إعمالا من جانبها للفقرة الثانية من المادة ١٤ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بالرسوم القضائية ورسوم التوثيق فى المواد المدنية- قبل تعديلها بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩٥- التى تخولها- إذا صار الحكم انتهائياً- تحصيل الرسوم المستحقة من المحكوم عليه.

ولضمان اقتضاء هذه الأقلام للرسوم القضائية التى طلبتها منها، أوقعت حجزاً على منقولات للغير كانت فى حيازتها، مما حمل أصحابها على طلب استردادها، فأقاموا لذلك الدعوى رقم ٢٢٠ لسنة ١٩٩٥ أمام محكمة عابدين الجزئية.

وأثناء نظر هذه الدعوى- دفعت الشركة الهندسية لخدمات التشييد- وباعتبارها أحد الخصوم المدعى عليهم فيها- بعدم دستورية المادة ١٤ من القانون رقم ٩٠ =

....

= لسنة١٩٤٤ المشار إليه. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم الدستورية، فقد صرحت برفع الدعوى الدستورية، فأقامت المدعية دعواها الماثلة.

وحيث إن المدعية بعد أن تقدمت فى الدعوى الراهنة بطلبين أحدهما أصلى وثانيهما احتياطى، نزلت- وقبل قفل باب المرافعة- عن طلبها الأصلى ممثلا فى الحكم بعدم دستورية مطالبات أقلام الكتاب لها بالرسوم القضائية المحكوم بها على خصومها فى الدعاوى التى أقامتها ضدهم، والتى تستند هذه الأقلام فى تحصيلها منها إلى الفقرة الثانية من المادة ١٤ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بالرسوم القضائية ورسوم التوثيق فى المواد المدنية- قبل تعديلها بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩٥.

وحيث إن من المقرر أن نزول أحد الخصوم عن بعض طلباته، يعتبر تعديلا لها، وليس تركا للخصومة، إذ يفترض تركها التخلى عنها برمتها دون حكم فى موضوعها بما مؤداه إلغاء إجراءاتها بتمامها وزوال كل الآثار المترتبة على قيامها، ليعود الخصوم إلى الحالة التى كانوا عليها قبل بدئها، فلا يكون لطلباتهم ودفوعهم من أثر. وكان من المقرر كذلك أن للخصوم- وإلى ما قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى- أن يعدلوا طلباتهم، فلا يبقى ماثلا منها إلا ما يكون محددا لصورتها النهائية. متى كان ذلك فإن الطلب الاحتياطى للمدعية، يكون وحده كاشفا عن نطاق الخصومة الماثلة، وبه يتحدد موضوعها.

وحيث إن المدعية قررت فى مذكرتها بتاريخ ١٩٩٦/١١/١٦ أن الأصل فى الأحكام الصادرة بعدم الدستورية أن يكون لها أثر رجعى، ترتيبا على طبيعتها الكاشفة. ومن ثم لاتثريب على المحكمة الدستورية العليا إن هى أعملت الأثر الرجعى لحكمها الصادر فى الدعوى رقم ٢٧ لسنة ١٦ قضائية، ذلك إن هذا الأثر لاتقيده إلا الأحكام القضائية التى تندرج تحتها أوامر تقدير الرسوم القضائية الصادرة ضدها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ١٤ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٩٤ المشار إليه، تقضى بأن يلزم المدعى بأداء الرسوم القضائية، كما يلزم بدفع الباقى=

....

= منها عقب صدور الحكم ولو استؤنف وتنص فقرتها الثانية على أنه: « ومع ذلك إذا صار الحكم نهائيا، جاز لقلم الكتاب تحصيل الرسوم المستحقة من المحكوم عليه».

وحيث إن الرسوم القضائية التى تقتضيها الدولة ممن حملهم المشرع بها، تفترض لجواز تحصيلها أن يكون المشرع قد فرضها وفقا لأحكام الدستور، ليكون اقتضاؤها دائرا معها وجوداً وعدما. فإذا ثار نزاع حول دستوريتها- وسواء تعلق بأصل الحق فيها أو بمبلغها- فإن النصوص القانونية التى أنشأتها وحددتها، هى وحدها التى يتصور النعى عليها بمخالفتها للدستور، فلا تدور الخصومة الدستورية إلا حولها، وبها يتحدد موضوعها. بما مؤداه انفصالها عن التدابير التى قد تتخذها جهة إدارية فى مجال تطبيقها لهذه النصوص، وكذلك عن الأحكام التى تصدر عن هيئة قضائية إعمالا لها، ذلك أن المسائل الدستورية التى يطرحها خصم على المحكمة الدستورية العليا ينبغى أن تتعلق بنصوص قانونية تتولى هذه المحكمة دون غيرها الفصل فى صحتها أو بطلانها وفق أحكام الدستور، استصحابا للطبيعة العينية للخصومة الدستورية وتوكيدا لها. ولايتصور بالتالى أن تكون واقعة تحصيل الرسوم القضائية- فى ذاتها- محل طعن بعدم دستوريتها، إذ هى واقعة مادية يستحيل إدراجها فى إطار الأعمال القانونية التى تصدر عن السلطتين التشريعية أو التنفيذية فى مجال إقرار النصوص التشريعية أو إصدارها.

وحيث إن الطلب الاحتياطى للمدعية- وقد صار بعد نزولها عن طلبها الأصلى- طلبا وحيداً، يتغيا الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون الرسوم القضائية- قبل تعديلها بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩٥- تأسيسا على ارتكان أقلام الكتاب إليها فى مطالبتها بالرسوم القضائية المحكوم بها على خصومها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة الصادر بتاريخ ١٥ أبريل ١٩٩٥ فى القضية رقم ٢٧ لسنة ١٦ قضائية «دستورية» كان قد خلص إلى عدم دستورية الفقرة الثانية =

....

= من المادة ١٤ من قانون الرسوم القضائية تأسيسا على أن مصاريف الدعوى أصلا يحكمها ويهيمن عليها يتحصل فى ألا يحكم بها- سواء بأكملها أو فى جزء منها- إلا على الخصم الذى خسر الدعوى- سواء بتمامها أو فى بعض جوانبها- وأن اقتضاء أقلام الكتاب لها من غير المحكوم عليهم بها، لايعدو أن يكون تعديلا من جانبها للآثار التى يرتبها الحكم القضائى- ولو لم يكن نهائيا، وعدوانا على ولاية السلطة القضائية واستقلالها، وتعطيلا لدورها فى مجال صون الحقوق والحريات على اختلافها، وعقابا من خلال جزاء مالى لغير خطأ، والتزاما ذا قيمة سلبية، واقعا عبؤه على غير المدين، ومجردا ذمته المالية من بعض عناصرها الإيجابية باقتطاعها بالمخالفة لنصوص الدستور التى تمد حمايتها إلى الأموال جميعها، باعتبار أن المال هو الحق ذو القيمة المالية- سواء أكان حقا شخصيا أو عينيا أم كان من حقوق الملكية الأدبية أو الفنية أو الصناعية- بما مؤداه امتناع التمييز بين الحقوق الشخصية والحقوق العينية فى مجال صونها من العدوان، بما يردع مغتصبيها، ويحول دون اغتيالها أو تقويضها.

وحيث إن الحكم الصادر عن هذه المحكمة فى القضية رقم ٢٧ لسنة ١٦ قضائية المشار إليها، قد نشر فى الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧ من أبريل ١٩٩٥؛ وكان هذا الحكم يعتبر قولاً فصلاً لايقبل تعقيبا ولا تأويلاً من أية جهة- أيا كان موقعها- فإن طلب الحكم بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون الرسوم القضائية- قبل تعديلها بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩٥- يكون لغوا. إذ لا يتصور أن يرد حكمان بعدم الدستورية على محل واحد.

وحيث أن الأحكام التى تصدرها هذه المحكمة فى المسائل الدستورية، لاتنحصر حجيتها فى خصوم الدعوى الدستورية، بل تمتد إلى الدولة بكل أفرعها وتنظيماتها وتقيد- إلى جانبها- الناس أجمعين باعتبارها تطبيقا أمينا للدستور، ونزولا على قواعده الآمرة التى تعلو غيرها من القواعد القانونية حتى ما كان منها واقعا فى دائرة النظام العام، بما مؤداه سريان الأحكام الصادرة فى المسائل الدستورية قبلهم جميعا، فلا يملكون لها تبديلا، ولايستطيعون عنها حولا، =

....

= ليكون الاحتجاج بها- تنفيذا لمضمونها- حقا لكل من يلوذ بها، ولو لم يكن طرفا فى الخصومة الدستورية.

وليس ذلك إلا تقيدا بقضاء المحكمة الدستورية العليا. والتزاما بأبعاده، من خلال إعمال أثره على الناس كافة دون تمييز، وبإخضاع الدولة لمضمونه دون قيد.

وحيث إن ما نصت عليه المادة ٤٩ من قانون هذه المحكمة من أن النصوص القانونية المحكوم بعدم دستوريتها، لايجوز تطبيقها اعتباراً من نشر الأحكام الصادرة بشأنها فى الجريدة الرسمية، لايعنى أن لهذه الأحكام أثرا مباشرا لاتتعداه، وأنها بذلك لاترتد إلى الأوضاع والعلائق السابقة عليها، ذلك أن كل ما قصد إليه هذا القانون بنص المادة ٤٩ المشار إليها، لايعدو تجريد النصوص القانونية التى قضى بعدم دستوريتها من قوة نفاذها التى صاحبتها عند إقرارها أو إصدارها، لتفقد بالتالى خاصية الإلزام التى تتسم بها القواعد القانونية جميعها، فلا يقوم من بعد ثمة مجال لتطبيقها.

يؤيد ذلك أن الآثار التى ترتبها الأحكام الصادرة فى المسائل الدستورية، لايمكن فصلها عن الأوضاع والعلائق السابقة عليها بعد أن مسها النص المطعون فيه مؤثرا فى بنيانها. ومن ثم كان تصويبها من خلال الدعوى الدستورية لازما لرد الأضرار التى لحقتها أو التى تتهددها ويقتضى ذلك بالضرورة أن يكون قضاء المحكمة الدستورية العليا بإبطال النص المطعون فيه، منسحبا إليها، ليعيدها إلى الحالة التى كانت عليها قبل سريان النص الباطل فى شأنها.

ولامجافاة فى ذلك لقواعد الرقابة القضائية على الشرعية الدستورية، ولالمقاصد الدستور، ذلك أن مباشرة هذه المحكمة لتلك الرقابة، غايتها تقرير اتفاق النصوص القانونية المطعون عليها مع الدستور أو مجاوزتها للضوابط التى فرضها، وتقييمها لهذه النصوص لاينفصل عما يكون قد اعتراها من عوار عند إقرارها أو إصدارها، فلا تكون عيوبها أمرا طارئا عارضا عليها، بل كامنا فيها، ولصيقا بها منذ ميلادها، ومتصلا بها- لزوما- اتصال قرار بما يشوهها، وكشفها عن عيوبها هذه ليس إلا إعلانا عن حقيقتها، وإثباتا لها، ولايتصور بالتالى أن=

....

= تضيفها إليها، ولا أن تكون من خلقها أو تصورها، ولا أن تقحمها على نصوص قانونية خلت منها، بل هل تجليها، محددة من خلال حكمها- وعلى ضوء أحكام الدستور- القاعدة القانونية التي يجب تطبيقها في النزاع الموضوعي، وهي بعد قاعدة ينبغي إعمالها بافتراض أن النص الباطل منعدم ابتداء لا انتهاء، فلا يكون قابلا للتطبيق أصلا منذ أن نشأ معيبا.

ذلك أن إبطال هذه المحكمة للنصوص القانونية المخالفة للدستور، يعتبر تقريرا لزوالها نافيا وجودها منذ ميلادها، وقضاؤها بصحتها، يؤكد استمرار نفاذها تبعا لخلوها من كل عوار يدينها.

وليس مفهوما أن تكون واقعة نشر الأحكام الصادرة بعدم دستورية بعض النصوص القانونية- في ذاتها- حدا زمنيا فاصلا بين صحتها وبطلانها، فلا يكون النص الباطل منعدما إلا اعتبارا من اليوم التالي لهذا النشر.

والقول بذلك مؤداه أن يكون التقاضي جهداً ضائعا وعملاً عبثيا، وأن للنص القانوني الواحد مجالين زمنيين، يكون صحيحا في أحدهما، وباطلا في ثانيهما، حال أن بطلان النصوص القانونية لايتجزأ، ويستحيل أن ينقلب العدم وجودا، ولا أن يكون مداه متفاوتا أو متدرجا، فالساقط لايعود أبدا.

وحيث إن قانون المحكمة الدستورية العليا- ضمانا لصون الحرية الشخصية التي كفلها الدستور واعتبرها من الحقوق الطبيعية التي لايجوز الإخلال بها عدوانا- قد نص في المادة ٤٩ منه، على إنه إذا كان الحكم بعدم الدستورية متعلقا بنص جنائي، فإن أحكام الإدانة الصادرة استنادا إليه، تعتبر كأن لم تكن، وهو ما يعني سقوطها بكل آثارها، ولو صار الطعن فيها ممتنعا، لتفارقها قوة الأمر المقضي التي قارنتها.

وتلك هي الرجعية الكاملة التي أثبتها قانون المحكمة الدستورية العليا لأحكامها الصادرة بإبطال النصوص العقابية، وهي بعد رجعية لاقيد عليها ولاعاصم منها، بل يكون أثرها جارفا لكل عائق على خلافها ولو كان حكما باتا. =

....

= فإذا كان قضاؤها مبطلا لنص غير جنائى، فإن أثره الرجعى يظل جاريا، ومنسحبا إلى الأوضاع والعلائق التى اتصل بها مؤثرا فيها، حتى ما كان منها سابقا على نشره فى الجريدة الرسمية، مالم تكن الحقوق والمراكز التى ترتبط بها قد استقر أمرها بناء على حكم قضائى توافر فيه شرطان: أولهما: أن يكون باتا وذلك باستنفاده لطرق الطعن جميعها، ثانيهما: أن يكون صادرا قبل قضاء المحكمة الدستورية العليا، ومحمولا على النصوص القانونية عينها التى قضى ببطلانها.

وحيث إن من المقرر- وعلى ما جرى به قضاء المحكمة الدستورية العليا- أن محكمة الموضوع دون غيرها هى التى تتولى بنفسها إعمال آثار الأحكام الصادرة فى المسائل الدستورية، ويندرج تحتها رجعيتها محددة نطاقا على النحو المتقدم، فإن دعوة المحكمة الدستورية العليا إلى إعمال الأثر الرجعى للحكم الصادر عنها فى القضية رقم ٢٧ لسنة ١٦ قضائية «دستورية» تجاوز حدود ولايتها. وإذ نشر حكمها فى هذه القضية، قبل رفع الدعوى الماثلة، فإن الحكم بعدم قبولها يكون لازما.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبمصادرة الكفالة مع إلزام المدعية المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

كما قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كان يترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم إلا أن عدم تطبيق النص وعلى ماورد بالمذكرة الإيضاحية لقانون المحكمة الدستورية العليا لاينصرف إلى المستقبل فحسب وإنما ينسحب على الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم دستورية النص، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعى الحقوق والمراكز التى=

= تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى أو بانقضاء مدة

....

= تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى أو بانقضاء مدة تقادم... لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد صدر لاحقا لتاريخ نشر الحكم بعدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى الجريدة الرسمية الذى يرتب علم الكافة به وإلزامهم بمقتضاه فى المستقبل وفيما سبق صدوره من وقائع ومراكز لم تستقر بحكم نهائى وإذ التزم الحكم المطعون فيه بتطبيق ذلك الحكم فى النزاع الماثل فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون».

(طعن رقم ٩٣٧ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٢)

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى الفتوى رقم ١٤٢/٧/٧ جلسة ١٩٩٠/٦/٦ بأن:

«..... ومن حيث أن الأحكام الصادرة فى الدعاوى الدستورية وهى بطبيعتها دعاوى عينية توجه الخصومة فيها إلى النصوص التشريعية المطعون فيها بعيب دستورى تكون لها حجية مطلقة بحيث لايقتصر أثرها على الخصوم فى الدعوى التى صدرت فيها وإنما ينصرف هذا الأثر إلى الكافة وتلزم به جميع سلطات الدولة سواء أكانت هذه الأحكام قد انتهت إلى عدم دستورية النص التشريعى المطعون فيه أم إلى دستوريته.

ومن حيث أن المستقر عليه وفقاً لأحكام المحكمة الدستورية العليا والقضاء الإدارى أن مؤدى حكم المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا بعدم جواز تطبيق النص المقضى بعدم دستوريته من اليوم التالى لنشر الحكم وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون أن أثر الحكم لايقتصر على المستقبل فحسب وإنما ينسحب على الوقائع والعلاقات السابقة على صدوره على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعى الحقوق والمراكز التى تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حائز قوة الأمر المقضى أو بانقضاء التقادم.

ومن حيث أنه ترتيبا على ما تقدم ولما كان الثابت أن حكم المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى=

وينبنى على ذلك خضوع الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية للزيادة فى الأجرة المنصوص عليها فى المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من تاريخ العمل بها فى أول يناير سنة ١٩٨٢ [١]، ويجوز لمؤجرى هذه الأماكن المطالبة بالزيادة المذكورة، طالما لم يصدر بشأنها حكم نهائى [٢] حتى العمل

المذكور على حكم المادة المشار إليها بالنسبة للأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة قد ألغى بأثر رجعى بمقتضى حكم المحكمة الدستورية العليا بجلستها المنعقدة فى ١٩٨٩/٤/٩ ومن ثم يسرى حكم الزيادة المشار إليها على جميع هذه الأماكن بما فى ذلك تلك المؤجرة للجهات الحكومية وذلك اعتبارا من التاريخ المحددة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاستحقاق هذه الزيادة على أن يؤخذ فى الاعتبار عند صرف الزيادة المشار إليها مراعاة قواعد التقادم الخمسى المنصوص عليها بالمادة ٣٧٥ من التقنين المدنى باعتبار أن تلك الزيادة شأنها شأن القيمة الإيجارية الأصلية تعتبر من الحقوق الدورية المتجددة التى تتقادم بانقضاء خمس سنوات على تاريخ استحقاقها».

(١) من هذا الرأى مرقس الجرء الأول الطبعة التاسعة ١٩٩٠ ص ٢٩٤ ومابعدها الهامش وقارن رأينا فى الطبعة العاشرة ص ٤٣٥.

(٢) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩- نقض طعن رقم ٩٣٧ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٢- فتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة رقم ١٤٢/٧/٧ جلسة ١٩٩٠/٦/٦ المنشور سلفا- أما المحكمة الدستورية العليا فتتطلب أن يكون الحكم باتا وليس نهائيا (الحكم الصادر بتاريخ ١٩٩٦/١١/٣٠ فى القضية ٢٢ لسنة ١٨ق «دستورية» المنشور آنفا).

بحكم المحكمة الدستورية العليا، أو يدفع المستأجر بانقضاء المطالبة بالتقادم الخمسى باعتبار أن تلك الزيادة شأنها شأن القيمة الإيجارية الأصلية تعتبر من الحقوق الدورية المتجددة التى تتقادم بالتقادم الخمسى غير أن مدة التقادم لاتسرى من تاريخ استحقاق الزيادة فى الأجرة على الوجه المبين بالمادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإنما من تاريخ نشر الحكم باعتبار أنه التاريخ المعول عليه فى افتراض العلم بزوال المانع الذى كان يحول دون المطالبة بها وباعتبار أن نص المادة ٢٧ كان يمثل مانعا قانونيا يتعذر معه على المؤجر المطالبة بحقه.

(ب)

تحديد الأجرة بالزيادة وزيادة الأجرة المنصوص عليها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧[(١)]

٢٣٥- النص القانوني:

المادة الثالثة من القانون:

«تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن، بواقع:

* ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

* وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١.

* وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣.

* وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون.

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠٪ اعتباراً من ذات الموعد.

---

(١) الجريدة الرسمية فى ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ العدد ١٢ (مكرر).

ثـم تسـتحـق زيـادة سنوية، بصفـة دورية، فى نفس هذا الموعـد من الأعوام التالية بنسبة ١٠ ٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر».

٢٣٦- المقصود بالأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني:

تخضع لأحكام تحديد الأجرة بالزيادة وزيادتها بنسبة مئوية الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى.

ويستوى أن تكون الأماكن المذكورة قد أنشئت أصلاً لغير أغراض السكنى أو أنشئت لأغراض السكنى ثم أجرت لغير أغراضُ السكنى، أو كانت مؤجرة أصلاً لأغراض السكنى، ثم أجرت إلى مستأجر جديد لغير أغراض السكنى، فالعبرة بالتخصيص الفعلى للمكان لأن النص استعمل عبارة «الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى».

وتخضع لحكم المادة كافة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى أو أى نشاط آخر كالأماكن التى تمارس فيها أنشطة اجتماعية أو ثقافية .ومثل ذلك النوادى الثقافية والرياضية والجمعيات الخيرية ودور العبادة.

وكـان نـص المـادة- كمـا ورد فى المشـروع المقـدم من الحكومـة وأقـرته اللجنـة المشتركـة بمجلس الشعب- يقضى بـأن: «تحدد الأجرة القـانـونيـة للعين المؤجـرة لمـزاولة نشـاط تجـارى أو صنـاعى أو مـهنى أو حرفى .... إلخ»- إلا أن النص عدل بمجلس الشعب حال مناقشة القـانون على النحو الراهن.

ولايعترض على النظر المتقدم بما تنص عليه المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من أن: «تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى ، الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية.

ولايفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين». ذلك أن هذه المادة خاصة بتطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولاتمتد إلى تطبيق قانون آخر، كالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧[١].

وتسرى أحكام المادة على الأماكن المؤجرة للوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة المؤجرة لغير أغراض السكنى، أما إذا كانت مؤجرة لأغراض السكنى كالأماكن المؤجرة لإسكان الطلاب فلا يسرى عليها حكم المـــادة.

وقد نص البند (أولا) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ على أنه يقصد بكلمة «مؤجرة»وقد نصت المادة الأولى (أولا) من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة

---

(١) كما يلاحظ أن المحكمة الدستورية العليا قضت بتاريخ ٢٩ أبريل سنة ١٩٨٩ فى القضية رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية «دستورية» بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة. وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٨٩/٥/١٨ العدد (٢٠).

(راجع فى التفصيل بند ٢٣٤)

بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ على أنه يقصد بكلمة (مؤجرة) التى «يستأجرها شخص طبيعى، أو شخص اعتبارى من الأشخاص المذكورة فى المادة (٥٢) من القانون المدنى، كالدولة والهيئات والشركات والجمعيات».

والمادة (٥٢) المشار إليها تنص على أن: «الأشخاص الاعتبارية هى:

١- الدولة وكذلك المديريات والمدن والقرى بالشروط التى يحددها القانون والإدارات والمصالح وغيرها من المنشآت العامة التى يمنحها القانون شخصية اعتبارية.

٢- الهيئات والطوائف الدينية التى تعترف لها الدولة بشخصية اعتبارية.

٣- الأوقاف.

٤- الشركات التجارية والمدنية.

٥- الجمعيات والمؤسسات المنشأة وفقا للأحكام التى ستأتى بعد[1]

٦- كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال تثبت لها الشخصية الاعتبارية بمقتضى نص فى القانون».

كما نصت المادة (١١) من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ الواردة بالباب الثالث الخاص بـ

(١) ألغيت الأحكام المشار إليها والتى كانت واردة فى المواد من ٥٤ إلى ٨٠ بالقرار بقانون رقم ٣٨٤ لسنة ١٩٥٦ ثم ألغى القرار بقانون الأخير بالقرار بقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة.

«بتحديد الأجرة القانونية وزيادتها طبقا للمادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى» على أن:

« مع مراعاة حكم المادة (١٤) من هذه اللائحة يعمل بأحكام هذا الباب في شأن تحديد وزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى تحكمها قوانين إيجار الأماكن وتخضع لقواعد تحديد الأجرة سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، أو مؤجرة لغير ذلك من الأغراض الأخرى خلاف السكنى كالمستشفيات والمدارس الحكومية والجمعيات الخيرية والأندية الرياضية.

ولايُخرج العين من تطبيق أحكام هذا الباب تغيير استعمالها إلى أغراض السكنى دون اتفاق على ذلك مع المؤجر».

٢٣٧- الأحكام الواردة بالمادة:

تضمنت المادة ثلاثة أحكام تتعلق بأجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن هى:

الحكم الأول: تحديد الأجرة القانونية بالزيادة للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

الحكم الثانى: زيادة الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦.

الحكم الثالث: زيادة أجرة كافة الأماكن السابقة بصفة دورية.

ونعرض لهذه الأحكام بالتفصيل على النحو الآتى:

٢٣٨- أولا: تحديد الأجرة القانونية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وحتي ٩ سبتمبر ١٩٧٧:[١]

تحدد الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة فى هذه الفترة كالآتى:

١- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤[٢].

٢- خمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١[٣].

---

(١) وقد نصت المادة (١٢) من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ على أن:

«اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ١٩٩٧/٣/٢٦:

(أ)- تحدد الأجرة القانونية بواقع:

ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل ١٩٤٤/١/١.

- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٤٤/١/١ وحتى ١٩٦١/١١/٤.

- وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٦١/١١/٥ وحتى ١٩٧٣/١٠/٦.

- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٩٧٣/١٠/٧ وحتى ١٩٧٧/٩/٩.

(٢) وكانت الأجرة فى مشروع الحكومة كما أقرته اللجنة المشتركة خمسة أمثال.

(٣) وكانت الأجرة فى مشروع الحكومة كما أقرته اللجنة المشتركة أربعة أمثال.

٣- أربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣[١].

٤- ثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧[٢].

وهذا التقسيم هو ذات التقسيم الذى أخذ به القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى مادته السابعة التى نصت على زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى زيادة دورية لمدة خمس سنوات.

أحكام تحديد الأجرة بالزيادة :

٢٣٩- المقصود بالأجرة القانونية التي تحدد علي أساسها الأجرة القانونية بالزيادة:

نصت المادة على أن تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بعدة أمثال مختلفة **للأجرة القانونية للمكان.**

والمقصودبالأجرة القانونية التى تحدد أجرة العين على أساسها، هى الأجرة المستحقة للمؤجر طبقا لقوانين إيجار الأماكن كل مكان بحسب القانون الذى يحكمه، سواء كانت هذه الأجرة اتفاقية أى باتفاق الطرفين، أم خاضعة للتحديد القانــونى بموجب قرارات لجان تحديد الأجرة، وسواء لم

(١) وكانت الأجرة فى مشروع الحكومة كما أقرته اللجنة المشتركة ثلاثة أمثال.

(٢) وكانت الأجرة فى مشروع الحكومة كما أقرته اللجنة المشتركة مثلين .

يتدخل القانون فى الأجرة الاتفاقية، أم تدخل فيها بوضع حد أقصى لها كما فعل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (م٤)- كما سنرى.

والدليل على أن الأجرة القانونية تشمل الأجرة الاتفاقية ما نصت عليه المادة من زيادة الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية- كما سنرى تفصيلا- رغم أنه يدخل فى هذه الأماكن تلك المرخص بإقامتها والتى أقيمت بدون ترخيص اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، والتى لاتخضع لأحكام التحديد القانونى للأجرة بل تخضع تحديد أجرتها لاتفاق الطرفين (م١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)، وقد أكدت ذلك أيضا المادة الرابعة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بنصها على سريان أحكامه على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

ويدخل فى حساب الأجرة القانونية كافة التخفيضات أو الزيادة التى طرأت عليها طبقا للقوانين المعمول بها، ويدخل فى هذه الزيادة، تلك المستحقة للمؤجر بمقتضى المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١بما فيها النصف المخصص لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة والذى يعتبر بمثابة أمانة تحت يد المؤجر.

وإذا كانت أجرة العين تخضع لأحكام التحديد القانونى للأجرة، ونص فى العقد على أجرة تزيد على أجرتها التى حددها القانون، فإن تحديد الأجرة الجديدة يحسب على أساس الأجرة التى حددها القانون دون الاعتداد

بالأجرة الثابتة بالعقد، لأن الاتفاق على أجرة تزيد على الأجرة القانونية باطل بطلانا مطلقا متعلقاً بالنظام العام.

وإذا كانت العين مؤجرة للسكنى وتغير استعمالها لغير أغراض السكنى فإنه يدخل فى الأجرة القانونية الزيادة التى تنص عليها المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وتضاف هذه الزيادة إلى أجرة العين طبقا للقانون الذى يحكمها، ولايعاد تقدير قيمة العين إلا إذا كان المالك قد أجرى بها تعديلات جوهرية تجعل المكان فى حكم المنشأ حديثا (أنظر بند ٢٤ وما بعده).

ولاتشمل الأجرة القانونية التى تحدد على أساسها الأجرة الجديدة ملحقات الأجرة كالضرائب أو الرسوم أو قيمة استهلاك المياه أو أجر الحارس أو تكاليف الترميم والصيانة أو نفقات إصلاح المصعد غير الدورية، وتختلف هذه الأجرة القانونية عن الأجرة التى تحسب على أساسها الزيادة فى الأجرة المنصوص عليها فى المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، والتى تحسب على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية.

ويلاحظ في هذا الشأن ما يأتي:

١- أن أجرة الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وحتى قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ كانت تخضع لاتفاق الطرفين- مع وضع حد أقصى لأجرة بعض الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤- ولما صدر قانون إيجار

الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت مادته الرابعة على أنه لايجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا وفق نسب معينة حددتها.

وهذه الفئة من الأماكن لم يسر عليها أى قانون من قوانين تخفيض الإيجارات[١].

وقد خضعت أجرة هذه الأماكن للزيادة الدورية لمدة خمس السنوات المنصوص عليها بالمادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقدرها ٣٠٪.

---

(١) وكان القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، قد قرر بعض الإعفاءات للملاك من هذه الضريبة ونصت مادته الأولى على أنه: «...... وعلى المالك فى كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء، كما نصت على سريان الإعفاء والخفض بالنسبة إلى المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن. إلا أن المشرع ما لبث أن أصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الأماكن التى تؤجر لغير السكنى من أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بحيث لايتمتع ملاك تلك الأماكن بالإعفاءات من الضريبة، وأصبح واجبا عليهم ابتداء من أول يولية سنة ١٩٦٨ تأديتها لخزانة الدولة، وانتفى بالتالى التزامهم بتخفيض أجرة تلك الأماكن لصالح المستأجرين.

٢- أن أجرة الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، كانت تحدد اتفاقا بين المؤجر والمستأجر.

وقد طرأت تخفيضات على بعض فئات هذه الأماكن بموجب قوانين أضافت مواد جديدة إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وهذه القوانين هى:

- القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ .

- القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

- القانونى رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ .

- القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥[١] .

وقد خضعت هذه الأماكن للزيادة الدورية المنصوص عليها بالمادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقدرها ٢٠ ٪.

٣- أن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١[٢] عدا الأماكن المرخص بإقامتها أو المقامة بدون ترخيص اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ (تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)، تخضع فى تقدير أجرتها للقرارات الصادرة من لجان تحديد الأجرة المشكلة طبقا لأحكام القوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على التوالى.

---

(١) راجع ما ذكرناه سلفا عن القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

(٢) ويدخل فى هذه الفئة الأماكن التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .

كما نص القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار المساكن فى مادته الثانية على أن تخفض بنسبة ٣٥٪ الأجور المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه. وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الإيجارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الإيجار.

وبالنسبة للأماكن التى يكون قد تم تقدير قيمتها الإيجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم هذه المادة أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥.

وعلى ذلك فإن المشرع استعاض عن التقدير الواقعى للأجرة الذى نص عليه القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بالنسبة للأماكن المذكورة بتقدير حكمى لها عن طريق إجراء خفض فى عقود الإيجار بالنسبة التى حددها اعتبارا بأنها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الإيجارية الحقيقية بما يؤدى إلى التسوية بين التقدير الحكمى والتقدير الواقعى[١].

٥- أن الأجرة فى ظل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ تخضع لاتفاق الطرفين، ذلك أن الأماكن التى تخضع لأحكام هذا القانون تسرى عليها أحكام القانون المدنى، وتخرج عن دائرة تطبيق القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بأكمله.

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥- نقض طعن رقم ٧١٥ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٦/٨.

وقد نص في البند (سادسا) من المادة الأولي من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهوري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧على تعريف الأجرة القانونية بما يتفق وما أوردناه سلفا، إذ جاء به أنه يقصد بالأجرة القانونية الحالية: «آخر أجرة استحقت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ ، محسوبة وفقا لما يلى:

١ - التحديد الوارد فى قوانين إيجار الأماكن، كل مكان بحسب القانون الذى يحكمه، وذلك بالنسبة للأماكن التى أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم تخضع لتقدير اللجان التى اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

٢- تقدير لجان تحديد الأجرة الذى صار نهائيا- طعن عليه أو لم يُطعن- وذلك بالنسبة للأماكن التى خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه الذى سرى على الأماكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من ٣١/ ٧/ ١٩٨١.

٣- فى جميع الأحوال يُحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن، بما فى ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

٤- تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١- المذكور- الذى إرتضاه المستأجر، أو عُدِّل بناء على تظلمه وصار التعديل نهائياً، مع مراعاة حق المالك فى زيادة الأجرة القانونية بنسبة ٥٠٪ نظير التغيير الكلى وبنصف هذه النسبة نظير التغيير الجزئى لاستعمال العين

إلى غير أغراض السكنى بالنسبة لوحدات ثُلث مساحة مبانى العقار- المرخص فى إقامته لأغراض السكنى- وهو القدر الذى تُرك للمالك حرية تأجيره خاليا لغير أغراض السكنى، وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة (١) والفقرتين الأولى بند ٤ والثانية من المادة (١٩) من ذلك القانون.

ولاعبرة- فى كل ما تقدم- بالأجرة المكتوبة فى عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره، ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما مقدارا عن الأجرة القانونية، وإنما يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليها.

ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة».

ونصت المادة ١٥ من اللائحة على أن: «لايدخل فى الأجرة القانونية الحالية- التى تضاعف أو تزاد وفقا للمواد الثلاث السابقة- الملحقات التى تخص العين المؤجرة، كقيمة استهلاك المياه، وأجر الحارس، والضرائب العقارية والرسوم، وأعباء الترميم والصيانة، ونفقات إصلاح المصعد غير الدورية».

كما نصت المادة ١٦ من اللائحة على أنه: «يجوز للمؤجر أن يقبل تقاضى أجرة تقل عن الأجرة المحددة قانونا لاعتبارات يقدرها، ولكن لايجوز الاتفاق على أجرة تزيد عليها، كما لايجوز للمؤجر اقتضاء أى ملحقات تخالف أو تجاوز ما يلتزم المستأجر بأدائه طبقا للقانون».

وهذا النص تطبيق لمبدأ التحديد القانونى لأجرة الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن، والذى يتعلق بالنظام العام.

وقد جـاء بالمذكرة الإيضاحية للائحة التنفيذية للقانـون عـن الأجـرة القانـونيـة أنـه:

«ولئن كانت عبارة «الأجرة القانونية» ليست مصطلحا مستحدثا، وإنما وردت فى قوانين إيجار الأماكن من قبل، من ذلك- وعلى سبيل المثال- المادة (٢٨) من القانون رقم ٥٢لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين التى نصت على استحقاق المالك أجرة إضافية تعادل (٧٠٪) من «الأجرة القانونية» عن مدة التأجير مفروشا، والمادة (٤٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر التى نصت على استحقاق المالك أجرة إضافية عن مدة تأجير المكان أو جزء منه مفروشا بواقع نسب من «الأجرة القانونية» حددتها وفقا لتواريخ إنشاء الأماكن، كما وأن قوانين إيجار الأماكن وخفض الإيجارات قد درجت على الاعتداد بتاريخ إنشاء المكان فى تحديد الأجرة، وعلى ذلك فإن تاريخ الإنشاء ليس بدوره مصطلحا مستحدثا».

٢٤٠- المقصود بالأجرة الحالية:

تنص المادة- كما رأينا سلفاً- على تحديد الأجرة طبقاً للفئات الواردة بها على أساس الأجرة **القانونية الحالية** للمكان.

والمقصود بالأجرة الحالية، الأجرة القانونية المستحقة- بالمفهوم السابق- للمؤجر فى تاريخ العمل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ أى فى ١٩٩٧/٣/٢٧ طبقاً للتشريعات التى تحكمها بالتفصيل السابق.

وقد نص فى البند (سادسا) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون

على أن الأجرة القانونية الحالية هى: «آخر أجرة استحقت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ ...... الخ».

٢٤١- العبرة في تحديد الأجرة بتاريخ إنشاء المكان:

تحدد الأجرة الجديدة بالفئات الواردة بالمادة على أساس تاريخ إنشاء المكان المؤجر ذلك أن المادة استعملت عبارة « الأماكن المنشأة» فى تحديدها للفئات التى تحدد على أساسها الأجرة، والمقصود بإنشاء المكان تمام إنشائه، فلا عبرة ببدء الإنشاء أو صدور الترخيص.

فإذا كان المكان قد بدىء فى إنشائه فى ٢ نوفمبر ١٩٦١ ولم يتم إنشاؤه إلا بتاريخ ١٩٦١/١٢/٣٠ فإن أجرته تحدد بأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية لا بخمسة أمثالها:

وإذا كان هناك مبنى أقيمت وحداته فى تواريخ مختلفة، فالعبرة بتاريخ إنشاء كل وحدة على حدة.

وواضح مما تقدم أنه لاعبرة فى تحديد الأجرة بتاريخ إبرام عقد الإيجار أو بتاريخ بدء العلاقة الإيجارية أو بتاريخ شغل المستأجر للعين.

فلو افترضنا أن العين المؤجرة منشأة بتاريخ أول نوفمبر سنة ١٩٥٧ ، وأبرم عقد إيجارها أو بدأت العلاقة الإيجارية أو شغلت العين بتاريخ ١٩٧٧/٦/١ فإن أجرتها تحدد بخمسة أمثال الأجرة الحالية وليس بثلاثة أمثالها.

وقد نص فى البند (سابعا) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية

القانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ على أنه يقصد بعبارة (الأماكن المنشأة) ما يأتى:

« العين المؤجرة التى أنشئت، إذ العبرة فى معرفة القانون الذى يحكم المكان المؤجر إنما هى بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى، كما لو أدخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة، أو أضيفت وحدة حديثة، أو تمت تعلية طابق حديث فى مبنى قديم، ولايعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين- كليا أو جزئيا- إلى غير أغراض السكنى الذى يترتب عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة فى القانون مثلما هو وارد فى المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن قبلها المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشارإليهما».

(راجع فى تفاصيل كيفية احتساب الأجرة فى حالة إجراء تعديلات جوهرية فى المكان تجعله فى حكم المنشأ حديثا بند ٣٠٤ وما بعدها).

وواضح مما تقدم أن مجرد تغيير استعمال العين كليا أوجزئيا إلى غير أغراض السكنى، لايترتب عليه إعادة تقدير أجرتها طبقا للقانون الذى حصل التغيير فى ظله.

٢٤٢- تاريخ استحقاق الأجرة الجديدة :

تسرى الأجرة الجديدة اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لنشر القانون بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/٣/٢٦[١]. فإذا كانت الأجرة تستحق مقدماً فى أول كل شهر فإن الأجرة الجديدة تستحق اعتباراً من أول شهر أبريل سنة ١٩٩٧.

وعلى هذا نصت المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ بقولها: «اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ١٩٩٧/٣/٢٦.

(أ) تحدد الأجرة القانونية بواقع :............ إلخ».

٢٤٣- التحديد الجديد للأجرة لايخل بتخصيص نصف الزيادة المنصوص عليها في المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة:

تنص المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه:

«اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، تزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات

---

(١) راجع فى موعد استحقاق الأجرة مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية الجزء الأول الطبعة العاشرة ١٩٩٧ ص ٧٣١.

جوهرية ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيها لهذا الغرض.

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية:(١)

.................................إلخ».

وقد رأينا أن الأجرة الجديدة يدخل فى حسابها الزيادة الواردة بهذه المادة. إلا أن هذا لايخل بتخصيص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده.

٢٤٤- حالة تأجير جزء من المكان لغير أغراض السكنى:

إذا لم يكن المكان جميعه مؤجرا لغير أغراض السكنى فإن التحديدالقانونى للأجرة المنصوص عليه بالمادة يسرى رغم ذلك على هذا المكان(٢).

---

(١)راجع شرح هذه المادة بمؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية ص ٤١٩ وما بعدها.

(٢) وهذا هو ما أخذت به محكمة النقض بالنسبة للزيادة المنصوص عليها بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (طعن رقم ١٠٣٤ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٣/١١/٧).

وتكون الأجرة الجديدة للجزء المؤجر لغير أغراض السكنى بمقدار نصف الأجـرة المحـددة بالمادة ولـو كـان يقل أو يزيد على نصف المكان، وذلك قـيـاسـا على حكم المـادة ١٩ مـن القـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى أحوال التغيير الجزئى لاستعمال العين المؤجرة للسكنى إلى غير أغراض السكنى[١].

وقـد نصت المادة ١٤ من اللائحة التنفيـذية للقـانون الصـادرة بالقـرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ على أن:

«لايستحق المالك سوى نصف ما ذكر فى المادتين السابقتين[٢] من أمثال ونسب فى حالة الجمع في تأجير المكان الواحد بين غرض السكنى، وغير غرض السكنى».

---

(١) تنص هذه المادة على أنه:

«فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة:

....

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسبة المشار إليها.

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه».

(٢) تناولت المادة (١٢) من اللائحة نسب مضاعفة الأجرة، وتناولت المادة (١٣) الزيادة الدورية بنسبة ١٠٪.

٢٤٥- ثانياً: زيادة أجرة الأماكن المنشأة من ١٩٧٧/٩/١٠ حتي ٣٠ يناير ١٩٩٦:

تنص المادة على أن تزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ ٪ اعتباراً من ذات الموعد. وتاريخ ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ هو اليوم التالى للعمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٣٠ يناير ١٩٩٦ هو نهاية العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتاريخ نشر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المعمول به من اليوم التالى ٣١ يناير ١٩٩٦ . ويستوى أن تكون هذه الأماكن قد رخص بإنشائها أو أقيمت بدون ترخيص.

وهذه الأماكن لم تحدد أجرتها بالزيادة كما حددت أجرة الأماكن السابقة عليها. وإنما اكتفى المشرع بزيادة أجرتها بنسبة ١٠ ٪ من أجرتها القانونيةالحالية.

أما الأماكن المنشأة اعتبارا من ٣١ يناير ١٩٩٦ فلا تخضع لهذه الزيادة ولو كان مرخصاً بها فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، لأنها تخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، وقد نصت المادة الثانية منه على تطبيق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجيرها، وبذلك يكون تحديد أجرتها خاضعاً لاتفاق الطرفين، فالمؤجر ليس مجبراً على التأجير بأجرة محددة، وإنما يتعاقد بالأجرة التى يحددها ويقبلها المستأجر كما أنها لا تخضع لحكم الامتداد القانوني. وتسرى على هذه الزيادة الأحكام التى أوردناها فى بنود (٢٣٩ ، ٢٤٠ ، ٢٤١ ، ٢٤٢ ، ٢٤٤).

٢٤٦- ثالثاً: زيادة أجرة الأماكن المنشأة من قبل اول يناير ١٩٤٤ حتي ٣٠ يناير ١٩٩٦ زيادة دورية بنسبة ١٠٪:

تنص الفقرة الأخيرة من المادة على أن: «ثم تستحق زيادة سنوية بصفة

دورية فى هذا الموعد نفسه من الأعوام التالية بنسبة ١٠ ٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر».

ومفاد هذا النص استحقاق زيادة دورية فى الأجرة قدرها ١٠ ٪ على أجرة جميع الأماكن المنشأة من قبل أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ وهى الأماكن التى حددت أجرتها بالزيادة بالفئات التى أوردناها سلفاً، وكذلك استحقاق زيادة على أجرة الأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦، والتى زيدت أجرتها بنسبة ١٠ ٪ من الأجرة القانونية.

وتستحق الزيادة الدورية فى الأجرة فى ذات الموعد الذى تستحق فيه الأجرة طبقاً للتحديد الجديد بالنسبة للأماكن المنشأة من قبل أول يناير ١٩٤٤ حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧، والذى تستحق فيه الزيادة فى الأجرة بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٩٧٧/٩/١٠ حتى ١٩٩٦/١/٣٠، وذلك **فى الأعوام التالية**، فإذا كانت الأجرة الجديدة أو الزيادة فى الأجرة– حسب الأحوال– تستحق فى أول أبريل سنة ١٩٩٧ فإن أول زيادة دورية تستحق فى أول أبريل سنة ١٩٩٨، ثم تستحق الزيادة فى الأعوام التالية فى ذات التاريخ.

وهذه الزيادة تستحق بصفة دورية ولاتتوقف فى تاريخ معين.

٢٤٧- كيفية احتساب الزيادة الدورية:

نصت الفقرة الأخيرة من المادة على أن هذه الزيادة وقدرها ١٠ ٪ تكون من (قيمة آخر أجرة قانونية) لجميع الأماكن التى تخضع لها.

وبالترتيب علي ذلك وعلي سبيل المثال:

١– إذا كانت العين المؤجرة منشأة فى الفترة من أول يناير ١٩٤٤ حتى

٤ نوفمبر ١٩٦١ ، وأجرتها القانونية خمسة جنيهات شهرياً تستحق أول كل شهر، فإن المادة تكون قد حددت أجرتها الجديدة بخمسة أمثال أجرتها القانونية، فتصبح أجرتها القانونية ٥×٥= ٢٥ جنيهاً اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر القانون، أى من أول أبريل ١٩٩٧ ، ثم تسرى على هذه الأجرة الجديدة الزيادة المنصوص عليها بالفقرة الأخيرة من المادة فى الموعد السابق من العام التالى أى من أول أبريل ١٩٩٨ ، فتزاد بنسبة ١٠ ٪ فتكون قيمة الزيادة ٢٥ جنيهاً ×١٠ ٪= ٢,٥ جنيهاً فتصبح الأجرة القانونية للعين فى هذا التاريخ ٢٥ جنيها+ ٢,٥ جنيها= ٢٧,٥٠ جنيهاً، وهذه الأجرة تمثل آخر أجرة قانونية تحسب على أساسها نسبة الزيادة وقدرها١٠ ٪ عن السنة التالية والتى تبدأ فى أول أبريل ١٩٩٩ فتكون الزيادة المستحقة فى هذا التاريخ ٢٧,٥٠ جنيهاً × ١٠ ٪= ٢,٧٥ جنيهاً، تضاف هذه الزيادة إلى الأجرة التى استحقت فى أول أبريل ١٩٩٨ فتكون أجرة أول أبريل ١٩٩٩ كالآتى: ٢٧,٥٠ +٢,٧٥ جنيها= ٣٠,٢٥ جنيها وهكذا بصفة دورية.

٢- إذا كانت العين منشأة فى الفقرة من ١٠ سبتمبر١٩٧٧ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ وأجرتها القانونية ٥٠ جنيهاً تسحق فى أول كل شهر فإنها تكون قد زادت بنسبة ١٠ ٪ من أجرتها القانونية من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر القانون فى ١٩٩٧/٣/٢٦ كما ذكرنا سلفاً فى بند (٢٤٦) فتكون الزيادة المستحقة فى أول أبريل ١٩٩٧ بما يساوى ٥٠× ١٠ ٪= ٥ جنيهات تضاف إلى أجرتها القانونية فتصبح ٥٠ جنيهاً + ٥ جنيهات= ٥٥ جنيها، ومن ثم يبدأ احتساب الزيادة الدورية فى الأجرة وقدرها ١٠ ٪ التى نصت عليها الفقرة الأخيرة من المادة اعتباراً من أول أبريل ١٩٩٨

على أساس الأجرة السابقة وقدرها ٥٥ جنيهاً لأنها تمثل آخر أجرة قانونية فتكون الزيادة ٥٥ جنيهاً ×١٠٪ = ٥,٥ جنيها وتكون الأجرة ٥٥ جنيها + ٥,٥ جنيهاً= ٦٠,٥ جنيها وهكذا بصفة دورية.

٢٤٨- آثار عدم الوفاء بالزيادة في الأجرة:

الزيادة فى الأجرة المنصوص عليها بالمادة تلحق بالأجرة القانونية وتأخذ حكمها، فيترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

٢٤٩- هل يعد الكشف الرسمي الصادر من مصلحة الضرائب العقارية (العوائد) دليلا علي مقدار الأجرة؟

تجب التفرقة فى هذا الشأن بين فئتين من الأماكن .

الفئة الأولي:

تشمل الأماكن التى لاتخضع فى تحديد أجرتها لقرارات لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها بالقوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وهى الأماكن المنشأة منذ قبل أول يناير سنة ١٩٤١ حتى قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١، عدا الأماكن التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وهذه الأماكن - شأن الأماكن الأخرى التى تخضع فى تقدير أجرتها لتقدير اللجان- يتم حصرها حصرا عاما كل عشر سنوات (م ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤) تمهيدا لتقدير الضريبة المستحقة عليها (الضريبة الأصلية) المنصوص عليها فى المادة الأولى من القانون، لأن هذه الضريبة تفرض بنسبة من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات (مادتان ٩، ١٢) وتقوم بهذا الحصر اللجان الإدارية المنصوص عليها بالمادة ١٣ من القانون.

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة التاسعة من القانون- التى تنظم تقدير القيمة الإيجارية لهذه الفئة من الأماكن- على أن:

«ويراعى فى تقدير القيمة الإيجارية للعقار جميع العوامل التى تؤدى إلى تحديدها وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها إذا كان العقد خاليا من شبهة الصورية أو المجاملة».

ومعنى ذلك أن الأجرة الفعلية المتفق عليها لهذه الأماكن الثابتة بالعقد وإن كانت عنصرا هاما من عناصر تقدير القيمة الإيجارية، وغالبا ما تتفق مع القيمة الإيجارية الواردة بدفاتر الحصر إلا أنها قد لاتتطابق معها فى بعض الأحوال، كما لو رأت لجنة الحصر أن الأجرة المتفق عليها بالعقد ليست خالية من شبهة الصورية أو المجاملة أى أن لجان الحصر لاتلتزم دائما بالقيمة الثابتة بالعقد.

ومن ثم فإن الكشف الرسمى الصادر من مصلحة الضرائب العقارية بالقيمة الإيجارية للعين، لايعد دليلا على الأجرة الفعلية لها، التى يحسب على أساسها تحديد الأجرة بالزيادة والزيادة فى الأجرة طبقا لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، ولايعدو أن يكون مجرد قرينة يترك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالأخذ به شأنه فى ذلك شأن كافة ما يقدم لقاضى الموضوع من الدلائل والمستندات فيكون له سلطة بحثها وموازنة بعضها بالبعض الآخر وترجيح ما يطمئن إليها واستخلاص ما يراه متفقا مع واقع الدعوى.

وفي هذا قضت محكمة *النقض- الدائرة المدنية*- بأن:

-١- «من الجائز اتخاذ عوائد الأملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر فى تاريخ شهر الأساس قرينة على مقدار أجرة المثل».

(طعن رقم ١٣١ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥)

٢- « الأصل فى تقديرات البلدية للعوائد التى تحصل عن عقار لايصح أن تكون أساسا لتحديد الأجرة القانونية مما مفاده أن ربط العوائد- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- يصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالأخذ بها، ولاعلى الحكم إذا هو طرح ما تضمنته الصورة الشمسية للكشف الرسمى الصادر من البلدية المشار إليه بسبب النعى مهما قيل أن الأجرة المثبتة به عن شقة النزاع مطابقة للأجرة المتفق عليها فى عقد الإيجار» .

(طعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

٣- «تقديرات البلدية للعوائد التى تحصل على العقار لايصح أن تكون أساسا لتحديد الأجرة القانونية إلا أن ربط العوائد يصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالأخذ بها شأنها فى ذلك شأن كافة ما يقدم لقاضى الموضوع من الدلائل والمستندات فيكون له سلطة بحثها وموازنة بعضها بالبعض الآخر وترجيح ما يطمئن إليها واستخلاص ما يراه متفقا مع واقع الدعوى ولارقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك متى كان استخلاصه سائغاً ومستمدا من الأوراق» .

(طعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٨)

٤- «الأصل فى تقديرات البلدية للعوايد التى تحصل عن عقار أنه لايصح أن تكون أساسا لتحديد الأجرة القانونية مما مفاده أن ربط العوايد- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- يصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون إلزام عليها بالأخذ بها» .

(طعن رقم ٨٣٤ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٣/٤/١١)

كما قضت محكمة النقض- *الدائرة الجنائية*- بأن:

«اختلاف نطاق تطبيق القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء عن نطاق تطبيق القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن خفض إيجار الأماكن الذى خلا من نص يجيز إصدار تفسيرات تشريعية لأحكامه، فمجال القانون الأول هو الإعفاء من بعض الضريبة المربوطة على الأمكنة المؤجرة والتى كان يتعين جبايتها من المؤجرين، ومجال الثانى خفض الأجرة الفعلية المقررة لها والتى يدفعها المستأجرون مقابل الانتفاع بالأعيان المؤجرة، ودفاتر الحصر هى السند الوحيد الذى يشهد بمقدار الضريبة المفروضة، أما الأجرة الفعلية التى يدفعها المستأجر فالبينة فيها مطلقة منعا من الاحتيال على القانون، ولاتزاحم بين القانونين فى التطبيق بل إن لكل منهما مجاله الذى يستأثر به بغير تناقض ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذا طرح اعتبار دفاتر الحصر المشار إليها حجة بما فيها على حقيقة الأجرة الفعلية فى خصوص تطبيق القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لايكون قد خالف القانون فى شىء».

(طعن رقم ١٣٦٨ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٦/٢/٨)

وقد ذهبت محكمة النقض- الدائرة المدنية- فى حكم غير منشور لها صادر بتاريخ ١٩٧٦/٤/٢٨ فى الطعن رقم ٤٠ سنة ٤٢ق إلى أن الكشف الرسمى يعد قرينة على الأجرة فى ظل الأمر العالى الخاص بعوائد الأملاك المبنية الصادر فى ١٩٨٤/٢/١٣- السابق على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤- وأن اطراح الحكم اعتبار دفاتر الحصر حجة بما فيها على حقيقة الأجرة الفعلية لامخالفة فيه للقانون، ولامحل للقول بأن المادة الأولى من الأمر العالى الخاص بعوائد الأملاك المبنية الصادر فى ١٩٨٤/٢/١٣ اتخذ

من قيمة الأجرة أساسا لتحديد وعاء الضريبة على العقارات المبنية خلافا للمادة ٥ من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ التى فرضت الضريبة على أساس القيمة الإيجارية السنوية للعقارات وأنه يتعين الاعتداد بالربط الذى تم بالتطبيق للأمر العالى المشار إليه لأنه يحدد على أساس الأجرة الفعلية للعين لأن النص الفرنس للأمر العالى سالف الذكر والذى وضع أصلا يستعمل عبارة القيمة الإيجارية لا الأجرة ومن ثم فلا خلاف فى حقيقة الواقع بين التشريعين القديم والجديد.

(الحكم مشار إليه بمؤلف سليمان مرقس شرح قانون إيجار الأماكن حـ١ طبعة ١٩٩٠ ص ٢٧٨ هامش ١٢٩).

الفئة الثانية:

تشمل هذه الفئة الأماكن التى تخضع فى تحديد أجرتها لقرارات لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها بالقوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وهى الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١، ويدخل فيها الأماكن التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وهذه الأماكن تقوم لجان التقدير المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بتقدير قيمتها الإيجارية طبقا لتقدير لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها فى القوانين السابقة (م ١٥ مكررا/٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ مضافة بالقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣) فتكون الأجرة القانونية مطابقة للقيمة الإيجارية التى تقدرها لجان الحصر[١].

وعلى ذلك يعد الكشف الرسمى المستخرج من مصلحة الضرائب

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣.

العقارية (العوائد) بالقيمة الإيجارية للمكان دليلا كاملا على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«الأماكن التى خضع تحديد أجرتها للجان تحديد الأجرة تعتبر الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير فيما تتضمنه من قيمة أجرتها دليلا كاملا على قانونية الأجرة المثبتة بها حتى يقوم الدليل على عكس ذلك».

(طعن رقم ٦٢٢ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٢/٢/٢٢ - غير منشور)

(طعن رقم ٣٧٥٤ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٤)

وسيلة إثبات الأجرة القانونية:

٢٥٠- (أ)- إثبات الأجرة في العقود المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧:

يخضع إثبات الأجرة القانونية فى عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لأحكام القانون المدنى الملغى، وأحكام ذلك القانون تقضى بأن: «عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لايجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه به أو بامتناعه عن اليمين، إذا لم يبدأ فى تنفيذ العقد المذكور. وأما إذا ابتدىء فى التنفيذ ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة وتعين المدة بحسب عرف البلد» (م ٤٤٦/٣٦٣ مدنى سابق).

ومعنى ذلك أنه إذا لم يكن بدىء فى تنفيذ عقد الإيجار- وهذه حالة نادرة- فلايجوز إثباته إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين أيا كانت قيمته، ويسرى ذلك على إثبات الأجرة. أما إذا كان قد بدىء فى تنفيذ العقد، فإن العقد

ذاته يكون ثابتا، فإذا اختلف حول مقدار الأجرة، استطاع المستأجر تقديم سند أية مخالصة بالأجرة فيثبت بها مقدار الأجرة. فإذا لم يوجد سند مخالصة بالأجرة فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة، وهى تقدر عادة بأجر المثل.

وقد نصت الفقرة الأخيرة من البند (سادسا) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون على أن: «ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة».

وقد رأينا فى البند السابق أن الكشف الرسمى الصادر من العوائد يعد قرينة على الأجرة الفعلية للعين.

٢٥١- (ب) إثبات الأجرة في العقود المبرمة في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧:

يحكم إثبات الأجرة فى عقود الإيجار المبرمة فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لحكم المادة الخامسة من ذلك القانون وهى تنص على أنه: «إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع».

وعلى ذلك إذا لم يوجد عقد إيجار مكتوب متضمنا أجرة العين، جاز إثبات الأجرة بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن مهما كانت قيمتها.

وفي هذا قضت محكمة النقض- الدائرة الجنائية- بأن:

«نص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧- فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والذى يعتبر الأصل الجامع المنظم لعقد الإيجار إلى جانب نصوص القانون المدنى- فى المادة الخامسة منه على أنه: «إذا

لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع» . كما نصت الفقرة الثانية من المادة الخامسة مكررا (٥) من القانون المذكور والتى أضيفت بمقتضى القانون رقم ١٦٨لسنة ١٩٦١ على أن «المقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيتهما أقل » . والبين من هذين النصين فى صريح لفظهما وواضح دلالتهما أن الشارع عامل الأجرة معاملة الواقعة المادية من حيث أحل للمستأجر إثباتها بطرق الإثبات كافة بما فيها البينة والقرائن وذلك تيسيرا عليه، كى يضرب على كل محاولة لاستغلاله .وهذا المعنى واضح بالقدر نفسه من المقابلة فى صياغة المادة الخامسة المذكورة بين الأجرة التى يدفعها المستأجر وبين الأجرة الواردة فى عقد الإيجار وليس من شك فى أنه يجوز الإثبات بالبينة فيما كان يجب إثباته بالكتابة إذا وجد نص يقضى بذلك كما هو مفهوم المادة ٤٠٠ من القانون المدنى» .

(طعن رقم ١٣٦٨ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٦/٢/٨)

وقد رأينا أن الفقرة الأخيرة من البند (سادسا) من اللائحة التنفيذية للقانون نصت على أنه: «ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة» ، وهو ما لايجافى نص المادة الخامسة سالفة الذكر لأن الإثبات يمكن أن يرد على أجرة المثل.

٢٥٢- (جـ)- إثبات أجرة الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها لقرارات لجان تحديد الأجرة:

تثبت أجرة الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها لقرارات لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها فى القوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بصورة رسمية من القرار الصادر من اللجنة بتحديد أجرتها وشهادة تفيد نهائية هذا القرار، أو صورة رسمية من الحكم النهائى الصادر فى الطعن المرفوع عن قرار اللجنة.

كما ذكرنا فى البند السابق أن الكشف الرسمى الصادر من مصلحة الأموال المقررة يعد دليلا على الأجرة القانونية للعين، مالم يثبت العكس بدليل آخر.

٢٥٣- المادة الرابعة من القانون:

«تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرة والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولاتسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها».

٢٥٤- سريان احكام المادة الثالثة علي الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكني:

تنص المادة على سريان أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ومن ثم فإن مادته الثالثة تسرى بالتالى على الأماكن المذكورة. وكانت المادة- كما وردت بمشروع الحكومة وأقرته اللجنة المشتركة- تنص على أن تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى إلا أن النص عدل حال مناقشة القانون بمجلس الشعب إلى وضعه الحالى.

والنص على سريان أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى غير دقيق، لأن بعض أحكام القانون فقط هى التى تسرى على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى جميعها- كما رأينا من قبل وهى الأحكام الواردة بالمادة الثالثة الخاصة بتحديد الأجرة القانونية وزيادتها. أما أحكام المادتين الأولى والثانية من القانون فلا تسريان إلا على الأماكن المؤجرةلمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا تسرى إذن على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى إذا كانت لاتدخل فى الأنشطة سالفة الذكر، فلا تسرى مثلاً على الأماكن المؤجرة للأفراد لاستعمالها مدارس أو نوادى.

٢٥٥- سريان احكام القانون علي الاماكن الخاضعة للقانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقوانين إيجار الاماكن السابقة عليهما:

نصت المادة على سريان أحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما. وأهم قوانين إيجار الأماكن التى تشير إليها

المادة القـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقـانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، والقـانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩[١]. ويلاحظ أن القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نص فى مادته التاسعة على أن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأمـاكن والقـانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخـفـيض إيجار الأمـاكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها. كما ورد مثل هذا النص بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بالنسبة للتشريعات السابقة عليه (م٤٧). فالتشريعات المتقدمة تحكم تحديد الأجرة كل فى نطاقها، ويرد عليها التحديد والزيادة المنصوص عليهما فى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

غير أن أحكام القـانون الأخير لاتسرى على الأمـاكن التى يحكمـهـا القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد البقاء فيها، باعتبار هذه الأماكن لاتخضع لحكم الامتداد القانونى للإيجار أو التحديد القانونى للأجرة.

٢٥٦- المادة الخامسة:

«ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه»

---

(١) راجع فى النطاق الجغرافى لهذه القوانين (بند ٩).

٢٥٧- تاريخ نشر القانون بالجريدة الرسمية والعمل به:

صدر القانون بتاريخ ١٩٩٧/٣/٢٦ ونشر بالجريدة الرسمية فى ذات التاريخ العدد ١٢ (مكرر). وعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره أى من ١٩٩٧/٣/٢٧ عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فقد عمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ١٩٩٧/٩/٩، وذلك رغبة من الشارع فى تلافى آثار الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٩٩٧/٢/٢٢ فى القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» الذى أشرنا إليه فيما سلف باعتبار أن لهذا الحكم أثراً رجعياً يمتد إلى تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وحتى لاتتأثر أوضاع مستأجرى الأماكن المؤجرة لممارسة نشاط تجارى أو حرفى وورثتهم منذ العمل بالقانون المذكور.

وفى هذا جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب: «وقد تضمنت المادة الأولى من مشروع القانون فى فقرتها الأولى تعديلاً للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، يسرى بأثر رجعى اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وفقاً لما نصت عليه المادة الخامسة من المشروع وذلك مراعاة للبعد الاجتماعى والحفاظ على استقرار الأوضاع الاقتصادية.....إلخ».

وبالرغم من تحديد بدء العمل بالقانون على النحو السالف، نصت المادة الثالثة من القانون على سريان التحديد القانونى للأجرة والزيادة فيها (بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦) اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون. وعلى ذلك يعتبر هذا النص استثناء صريحا من نص المادة الخامسة.

٢٥٧ مكررا- دستورية اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ عدا المادة (١٧) منها:

الأصل أن السلطة التنفيذية لاتتولى التشريع، وإنما يقوم اختصاصها على أساس إعمال القوانين وإحكام تنفيذها، غير أنه استثناء من هذا الأصل وتحقيقا لتعاون السلطات وتساندها، فقد عهد الدستور إليها في حالات محددة أعمالا تدخل في نطاق الأعمال التشريعية، ومن ذلك إصدار اللوائح التنفيذية لتنفيذ القوانين[١] . فقد نصت المادة ١٤٤ من الدستور على أن: «يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره في إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه».

ويضح من هذا النص أن إصدار هذه اللوائح هو أساسا من اختصاص رئيس الجمهورية، الذى له تفويض غيره فى إصدارها. والتفويض قد يكون لرئيس الوزراء أو للوزير المختص أو لرئيس إحدى الهيئات العامة..... الخ، وقد يتولى القانون نفسه تحديد المختص بإصدار اللوائح التنفيذية ، وعلى ذلك إذا صدرت اللائحة التنفيذية من غير هؤلاء كانت اللائحة غير دستورية.

ويرجع تفويض السلطة التنفيذية فى إصدار هذه اللوائح إلى أن المجلس التشريعى لايهتم- عادة وهو يسن القوانين بتنظيم تفصيلاتها وبيان جزئياتها، وإنما يكتفى بإيراد القواعد العامة والمبادىء، تاركا أمر التفصيلات للسلطة التنفيذية لتتولى تنظيمها وتكميل القانون فى هذه الناحية بواسطة لوائح تنفيذية تصدرها لهذا الغرض.

---

(١) المحكمة الدستورية العليا جلسة ١٩٨٦/٥/١٧ القضية رقم ٥ لسنة ٥ق «دستورية» - جلسة ١٩٨٧/٦/٩ القضية رقم ٩ لسنة ٨ قضائية «دستورية».

وعلة إسناد هذه المهمة للسلطة التنفيذية ترجع إلى أنها الهيئة المنوط بها تنفيذ القوانين، وتعتبر أقدر من السلطة التشريعية على تنظيم المسائل التفصيلية والجزئيات التى لايمكن معرفة الكثير منها إلا عند تنفيذ القانون، ويضاف إلى ذلك سبب آخر مؤداه تخفيف العبء عن السلطة التشريعية للتفرغ للمبادىء والقواعد تاركة ما عداها لسلطة التنفيذ، ومن الحكمة أن تقتصر القوانين على إيراد القواعد دون الخوض فى التفصيلات التى تكون عرضة للتغيير المستمر(١).

وللائحة التنفيذية نطاق يجب ألا تتعداه، ونطاقها يشمل كل ما يعد لازما لتنفيذ القانون، فاللائحة تفصل ما أجمله القانون، وتضع الإجراءات اللازمة لتنفيذه، إذا لم يضع القانون إلا القواعد الموضوعية.

واللائحة بصفة عامة تسهل على السلطات العامة مهمة تنفيذ القوانين فى الدولة.

واللائحة إذ تضع التفصيلات لأحكام القانون، لايجوز أن يمتد نطاقها إلى حيث تتعارض أحكامها مع القانون الصادرة هى لتنفيذه.

فلا يجوز لها عن طريق تفصيل بعض الأحكام المجملة فى القانون أن تعمد إلى تحوير مضمونها وإضافة أحكام موضوعية جديدة ذلك أن إضافةأحكام موضوعية جديدة إلى القانون لايكون إلابقانون مثله(٢). فإذا

---

(١)الدكتور محمد كامل ليله القانون الدستورى سنة ١٩٧١ ص ٤٢٢.- الدكتور أحمد سلامة المدخل لدراسة القانون- الكتاب الأول سنة ١٩٧٤ص ١١٩ وما بعدها.

(٢)الدكتور يحى الجمل النظام الدستورى فى جمهورية مصر العربية ١٩٧٤ ص ٢١١- الدكتور كامل ليله ص ٤٢٢.

عمدت السلطة التنفيذية وهى تضع اللائحة إلى مثل ذلك، أضحت اللائحة مخالفة للدستور أى غير دستورية.

ولم يعين القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المنوط به إصدار لائحته التنفيذية، ومن ثم لم يستعمل الشارع الرخصة المخولة له بالمادة ١٤٤ من الدستور بتعيين من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذ القانون.

وعلى ذلك فإنه طبقا لنص المادة سالفة الذكر يضحى رئيس الجمهورية صاحب الحق فى إصدار هذه اللائحة، طالم لم يفوض أحدا غيره فى إصدارها.

ولا يعترض على ذلك بأن أحكام هذه اللائحة تتضمن تعديلا لبعض أحكام قوانين الإيجارات رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وقد نصت المادة (١٨) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن لوزير العدل والداخلية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه، ونصت المادة (٨) من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أن يصدر وزير الإسكان والمرافق القرارات اللازمة لتنفيذه، كما ورد مثل هذا النص فى القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (م٤٨)، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (م٨٧)، كما أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فوض فى بعض نصوصه الوزير المختص بالإسكان فى إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

ذلك أن ما تقدم لايخل بأن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ له وصف القانون، ويتحدد الاختصاص بإصدار لائحته التنفيذية وفقا لحكم المادة ١٤٤

من الدستور، ومما يساند هذا النظر أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ رغم أنه عبارة عن تعديل لبعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فقد نص فى بعض مواده- كما ذكرنا سلفا- على تفويض الوزير المختص بالإسكان فى إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه، مما يفصح عن أن المشرع رأى أن ما نصت عليه المادة ٨٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من تفويض وزير الإسكان والتعمير فى إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ القانون لايمتد إلى القرارات اللازمة لتنفيذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ باعتبار أن له وصف القانون.

ولما كانت أحكام اللائحة التنفيذية جاءت إما مرددة لبعض نصوص القانون أو مفصلة للأحكام التى أجملها القانون، كما أنها لم تخرج عن الأحكام الواردة بالقانون، كما صدرت من المختص بإصدارها، فإنها تضحى دستورية غير أنه يستثنى من ذلك نص المادة (١٧) منها الواردة بالباب الرابع الخاص بـ « حكم وقتى بتعديل الأوضاع»، فهو نص غير دستورى.

فهذه المادة تنص على أن:

«على كل من المؤجرين والمستأجرين تعديل أوضاعهم وفقا لجميع الأحكام المنصوص عليها فى هذه اللائحة، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ العمل بها»(١).

فهذا النص يقضي بمنح المؤجرين والمستأجرين الخاضعين لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ مهلة قدرها ستون يوما تبدأ من تاريخ العمل باللائحة

---

(١) وقد نصت المادة ١٨ من اللائحة على أن: «تنشر هذه اللائحة فى الجريدة الرسمية، ويعمل بها من اليوم التالى لتاريخ نشرها».

التنفيذية بتاريخ ١٧/٧ ١٩٩٧ ، يقومون فيها بتوفيق أوضاعهم طبقا للأحكام الواردة باللائحة .

ومقتضى هذا النص أنه لايجوز للمؤجرين والمستأجرين سلوك إجراءات التقاضى بشأن أى حكم من الأحكام المنصوص عليها فى هذه اللائحة إلا بعد انقضاء المهلة سالفة الذكر، وإلا كانت دعواهم غير مقبولة لرفعها قبل الأوان.

ولما كان البين من نصوص اللائحة التنفيذية للقانون- كما عرضناها فى موضعها من الكتاب- أن هذه اللائحة قد رددت نصوص بعض مواد القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، كما أنها فصلت ما أجمله القانون، ولم تضف اللائحة ثمة قواعد إجرائية يتوقف عليها تنفيذ أحكام القانون، لعدم الحاجة إلى مثل هذه القواعد الإجرائية فى تنفيذه، فضلا عن أن القانون لم يعلق تنفيذ أحكامه على صدور ثمة نصوص بقواعد إجرائية. وكانت المادة ١٧ من اللائحة التنفيذية قد أعطت المؤجرين والمستأجرين مهلة قدرها ستون يوما تبدأ من تاريخ العمل باللائحة فى ١٩٩٧/٧/١٧ لتوفيق أوضاعهم طبقا لأحكامها التى جاءت مجرد مرددة أو مفصلة لأحكام القانون، دون النص على قواعد إجرائية يتوقف عليها تنفيذ أحكام القانون، فإنها تكون قد عطلت نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون- التى تنظم استمرار عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين والتى تنص على سريان حكمها اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر القانون (١٩٩٧/٣/٢٦) .

وحكم الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون التى تقضى بسريان تحديد الأجرة المنصوص عليه فى الفقرة الأولى منها اعتبار من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر القانون.

وحكم الفقرة الثالثة من المادة المذكورة التى تقضى بأن تزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠ ٪ اعتبارا من ذات الموعد.

وحكم المادة الخامسة من القانون التى تقضى بأن يعمل بالفقرة الأولى من المادة الأولى منه- التى تنظم استمرار عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى عند موت المستأجر- اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ١٩٧٧/٩/٩ ، وهو ما رددته المادة الرابعة من اللائحة الواردة بالباب الثانى- الفصل الأول الخاص بـ «الاستمرار بأثر رجعى طبقا للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧» من أنه يعمل بأحكام هذا الفصل اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ .

وحكم المادة الخامسة من القانون أيضا الذى يقضى بأن يعمل بباقى أحكام القانون من اليوم التالى لتاريخ نشره.

وإذ عطلت المادة ١٧ من اللائحة الأحكام الواردة فى القانون سالفة الذكر،فإنها تكون قد خالفت حكم المادة ١٤٤ من الدستور التى تنص على

أن يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل **أو تعطيل** لها أو إعفاء من تنفيذها..... الخ. الأمر الذى يصم هذه المادة بعيب عدم الدستورية.

وعدم دستورية نص فى قانون أولائحة مما لايتعلق بالنظام العام. وبالتالى لايجوز للمحكمة التى تنظر الدعوى أن تمتنع عن تطبيق نص المادة (١٧) سالفة الذكر.

وقد نظم القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا طريقين للتمسك بعدم دستورية النص هما:

الطريق الأول: وقف المحكمة أو الهيئة ذات الاختصاص القضائى للدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا:

إذا تراءى لإحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائى، أثناء نظر إحدى الدعاوى عدم دستورية نص فى قانون أو لائحة لازم للفصل فى النزاع، أوقفت الدعوى وأحالت الأوراق بغير رسوم إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى المسألة الدستورية(م٢٩/ أ).

الطريق الثاني: الدفع من الخصم بعدم دستورية نص في قانون او لائحة:

إذا دفع أحد الخصوم أثناء نظر دعوى أمام إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائى بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة ورأت المحكمة أو الهيئة أن الدفع جدى أجلت نظر الدعوى وحددت لمن آثار الدفع ميعادا

لايجاوز ثلاثة أشهر لرفع الدعوى بذلك أمام المحكمة الدستورية العليا، فإذا لم ترفع الدعوى فى الميعاد اعتبر الدفع كأن لم يكن (م٢٩/ ب).

ويجب أن يتضمن القرار الصادر بالإحالة إلى المحكمة الدستورية العليا أو صحيفة الدعوى المرفوعة إليها وفقا لحكم المادة السابقة بيان النص التشريعى المطعون بعدم دستوريته والنص الدستورى المدعى بمخالفته وأوجه المخالفة (م٣٠).

ثالثا- أحكام المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٢٥٨- مقابل الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد:

أوردنا فى بند (١٨١) أن المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أدخلت ضمن عناصر تقدير الأجرة نسبة ٣٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة. غير أن المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم تنص على نسبة معينة كمقابل لهذه الأعباء ضمن عناصر تقدير الأجرة. ولذلك أورد القانون الجديد نص المادة ٩ الذى تكفل فيه بوضع تنظيم لتوزيع الأعباء المذكورة، إلا أن هذا التنظيم لم يأت قاصرا على المبانى التى يرخص فى إقامتها أو يبدأ فى إنشائها من تاريخ العمل بالقانون وإنما جاء أيضا شاملا لكافة المبانى المنشأة قبل صدوره، وسنتناول أحكام النص المذكور فيما يلى:

٢٥٩- المقصود بالترميم والصيانة الدورية والعامة:

اعتبرت المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الأعمال المنصوص عليها فى البنود من ١-٩ من المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أعمال الصيانة العامة- وكانت المادة الأخيرة تعتبرها من أعمال الترميم والصيانة- وقد أضافت إليها إضاءة مدخل المبنى والسلالم وإصلاح وصيانة المصاعد[1] وأعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد (راجع بند ١٨٢)، كما بينت المادة ٢٦ من اللائحة المقصود بأعمال الصيانة الدورية وهى:

١- إصلاح درج السلم المكسور أو المتآكلة، وكسوة الأرضية فى السلالم والمداخل.

٢- أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج، وكذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة.

٣- استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.

٤- نزح الآبار والبيارات ومصارف المياه.

ويلاحظ أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ألغى التفرقة بين أعمال الإصلاح المعتادة وأعمال الصيانة المعتادة وبين أعمال الإصلاح غير المعتادة وأعمال الصيانة غير المعتادة، ذلك أن نسبة ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى التى جعلتها المادة الأولى حدا أقصى للأجرة السنوية للمبنى تمثل العائد الاستثمارى للمالك عن أمواله التى أنفقها فى البناء ولم تضف المادة- كما سلف- نسبة لمقابل الإصلاحات والصيانة المعتادة، كما أن المادة ٩ ألغت

---

(١) ذلك أن المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أضافت لأعباء صيانة المصاعد إلى أعباء ترميم وصيانة المبانى وكان يحكم صيانة المصاعد القانون ٧٨ لسنة ١٩٧٤.

المادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى كانت تعطى المالك الحق فى زيادة الأجرة بنسبة ٢٠ ٪ من قيمة الترميمات والإصلاحات غير المعتادة، وأصبحت بذلك جميع أعمال الإصلاح والصيانة المشار إليها ابتداء من تاريخ العمل بالقانون الجديد موزعة بين المالك وشاغلى المبنى(١).

٢٦٠- تحديد الملزم بأعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة:

١- المبانى المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩ وتشتمل على وحدات غير سكنية:

تقدم أن المادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خصصت نصف الزيادة

(١) أما ما عدا ذلك من أعمال، والتى يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها، كإقامة مصعد مثلا فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين فلا يجبر المستأجر على إجراء هذه الأعمال.

وقد قضت محكمة النقض بصدد القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بأن:

(أ)- «الاجراءات المشار إليها بالمادة ٣٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واردة فى الباب الثانى الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وتواجه حالة المنشآت التى تنذر بالانقضاض وكذلك تلك التى وإن كانت لاتنذر به ولاتعرض الأرواح والأموال للخطر إلا أنها تحتاج إلى ترميم وصيانة للحفاظ على حالتها جيدة ومنع تفاقم تدهورها، فتخرج عن نطاق أعمال التحسين التى تتم باتفاق بين المؤجر والمستأجر والتى من شأنها زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء مقابل يضاف إلى القيمة الإيجارية».

(ب)- «إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء التحسينات التى تعهد بإجرائها مقابل زيادة الأجرة لايجيز للمستأجر التحلل من التزامه طالما كان الاتفاق جديا، وإنما يكون له مطالبة المؤجر قضائيا بتنفيذ ما التزم به حتى إذا تبين استحالة التنفيذ العينى جاز له طلب التخفيض...... الخ».

(طعن رقم ٢٧٨ لسنة ٤٥ق- جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩- أنظر أيضا بند ٣١ وما بعده).

في الأجرة المفروضة على مستأجرى الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى لأعمال الترميم والصيانة ومن ثم فان تكاليف هذه الأعمال تغطى من الحصيلة المذكورة، ولو اشتمل المبنى على وحدات سكنية. فإذا لم تف هذه الحصيلة بالتكاليف وزع الباقى منها بين المالك وشاغلى المبنى على الوجه المبين بالمادة والذى سيلى شرحه فى رقم (٣).

والمقصود بشاغلى المبنى كل من يشغل المبنى بأى صفة كانت. ولو لم يكن شاغلا له بصفته مستأجرا، فلفظ «الشاغلين» أوسع مدلولا من لفظ «المستأجرين» ، فإذا كان المالك شاغلا لوحدة فى العقار فإنه يتحمل نصيبا فى الأعباء عن هذه الوحدة كأى شاغل آخر بصرف النظر عن النصيب الذى يتحمله بصفته مالكا للعقار.

٢- المبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ١٩٧٧/٩/٩ وتشتمل على وحدات غير سكنية:

يسرى على هذه المبانى ما يسرى على المبانى التى تشتمل على وحدات سكنية فقط، فيكون توزيع الأعباء بواقع الثلث على شاغلى المبنى والثلثين على الملاك، لأنه لم يتقرر على مستأجرى الأماكن غير السكنية بهذه المبانى زيادة فى الأجرة، كما هو الحال فى المبانى المنشأة حتى ١٩٧٧/٩/٩ .

٣- المبانى التى تشتمل على وحدات سكنية فقط:

(أ) بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ١٩٦٥/٣/٢٢ تكون الأعباء بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى. والعبرة بتاريخ تمام الإنشاء، وليس بتاريخ بدئه. وقد روعى فى التوزيع بالنسبة لهذه الفئة من الأماكن أنها تعرضت لتخفيضات عديدة حتى وصل التخفيض فيها أحيانا إلى نسبة ٥٠ ٪.

(ب) بالنسبة للمبانى المنشأة بعد ١٩٦٥/٣/٢٢ وحتى ١٩٧٧/٩/٩ ، تكون الأعباء مناصفة بين الملاك وشاغلى المبنى.

(جـ) بالنسبة للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ١٩٧٧/٩/٩ تكون الأعباء بواقع الثلث على شاغلى المبنى والثلثين على الملاك.

وقد روعى فى هذه الفئة ما تمتع به الملاك من إعفاء ضريبى كامل فضلا عن ارتفاع أجرتها.

٢٦١- التزام الملاك بأعباء الترميم والصيانة خلال السنوات العشر المنصوص عليها في المادة ٦٥١ مدني:

نصت الفقرة الثالثة من المادة ٩ على أن تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال السنوات العشر المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ مدنى.

والمادة ٦٥١ مدنى سالفة الذكر تنص على أن:

«يضمن المهندس المعمارى والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب فى الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة مالم يكن المتعاقدان فى هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات.

ويشمل الضمان المنصوص عليه فى المادة السابقة ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل.

ولاتسرى هذه المادة على ما يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن».

فالمادة جعلت المهندس المعمارى والمقاول مسئولين بالتضامن قبل المالك

عما يحدث من أضرار بالمبنى خلال المدة المذكورة، ومن ثم فانه يكون للمالك حق الرجوع عليهما بالتعويض، فلا يكون هناك ثمة مبرر لتوزيع أعباء الترميم والصيانة بين المالك وشاغلى العقار.

وإن كانت لاتوجد علاقة مباشرة بين مستأجرى العين وبين المهندس والمقاول، إلا أنه يجوز للمستأجرين بصفتهم دائنين للمالك مطالبتهما بالضمان عن طريق الدعوى غير المباشرة.

وإذا كان المالك هو الذى أقام البناء ولم يعهد به إلى مقاول، فإن مدة الضمان تبدأ من تاريخ إنهاء جميع الأعمال اللازمة لإقامة المبنى وإعداده صالحا للاستعمال (م٢٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

والضمان المشار إليه يشمل ما يوجد بالمبنى من مصاعد، لأن المصعد وهو يرتفع ويهبط يعتبر فى حكم الثابت فى مكانه لأنه لايتعدى دائرة محدودة فى تحركه ومن ثم يعد من المنشآت، وذلك بعكس العقار بالتخصيص الذى لايعتبر من المنشآت الثابتة إذ هو فى طبيعته منقول غير ثابت[1].

ولاشك أن حكم القانون فى هذه الشأن جاء صائبا، لأن تحميل شاغلى المبنى بجزء من أعباء الترميم والصيانة فى المدة المشار إليها قد يدفع بعض الملاك إلى عدم العناية بالبناء والتشطيب على أساس أن الشاغلين سيسهمون بجزء من أعباء إصلاحه وصيانته.

٢٦٢- صيانة المصاعد الكهربائية:

يقصد بالمصعد الكهربائى الأداة المعدة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر فى اتجاه رأسى بواسطة صاعدة تعمل بأجهزة كهربائية (م١ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤).

---

(١) الأستاذ مصطفى هرجه التزامات المؤجر والمستأجر فى ضوء قانونى المساكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى مجال القضاء المستعجل طبعة ١٩٨٢ ص ٢٥.

وينظم المصاعد الكهربائية وكيفية صيانتها القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية. إلا أن المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصت صراحة فى فقرتها الأخيرة على إلغاء المادة ١٣ من القانون المذكور والتى كانت تخول مالك العقار أن يطلب إلى محكمة الأمور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات إصلاح المصعد غير الدورية التى لاتتناسب مع ما يغله العقار استنادا إلى أن المادة ٩ قد وزعت أعباء هذه الصيانة بين الملاك والشاغلين للعقار ونظمت أحكام الالتجاء إلى القضاء المستعجل. كما أوردت اللائحة التنفيذية للقانون الجديد بعض الأحكام الخاصة بصيانة هذه المصاعد. وفيما عدا ما ورد بالقانون واللائحة التنفيذية من أحكام يظل العمل ساريا بالأحكام المنصوص عليها فى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٤١ لسنة ١٩٧٥.

وقد تناولنا شرح الأحكام المشار إليها فى الجزء الثالث من الكتاب.

٢٦٣- كيفية توزيع أعباء الترميم والصيانة:

لم تبين المادة الضوابط التى يتم على أساسها توزيع أعباء الترميم والصيانة بين شاغلى المبنى. وقد أثار أحد أعضاء مجلس الشعب هذا الأمر حالة مناقشة المادة [1]، فأجاب السيد وزير التعمير ووزير الدولة للإسكان واستصلاح

---

(١) إذ قرر السيد العضو عدلى عبد الشهيد أن التوزيع الوارد بالبنود (أ، ب، جـ) يحتاج إلى ضابط لذلك فإننى أرى أن نضع ضابطا يحدد الأعباء بين السكان حتى يمكن توزيع التكاليف عليهم، ولو جعلنا المعيار فى ذلك هو عدد الغرف فى كل وحدة سكنية لكان أيسر وأدق أو حسب القيمة الإيجارية، لذلك فإننى أقترح أن يضاف إلى هذا النص الفقرة الآتية: «على أن يوزع وفقا لعدد الغرف فى كل وحدة سكنية أو حسب القيمة الإيجارية».

(مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ فى ١٩٨١/٦/٢٤ ص ٢٠)

الأراضى بأنه سيضع هذه الضوابط فى اللائحة التنفيذية، وأنه سيتم الاسترشاد برأى السيد العضو بالنسبة للتوزيع، فإما أن يكون حسب عدد الوحدات وأما حسب القيمة الإيجارية.

غير أن اللائحة التنفيذية اقتصرت على النص فى المادة ٢٤ منها على أنه فى حالة عدم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على الإنفاق من الحصيلة المشار إليها فى المادة ٧ من القانون أو عدم كفاية هذه الحصيلة، تتبع الإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، والفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية(١).

وإلى أن يصدر قرار وزارى ينظم كيفية توزيع هذه الأعباء بين الشاغلين، نرى توزيعها بينهم بحسب القيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها كل منهم.

وعلى ذلك إذا لم يتم الاتفاق بين المالك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم على توزيع تكاليف الترميم والصيانة، جاز لأيهم الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين المالك وبين الشاغلين أو توزيع نصيب الشاغلين عليهم وتحديد نصيب كل شاغل. ويقوم قاضى الأمور المستعجلة بهذا التوزيع طبقا للنسب المحددة بالمادة التاسعة. ولايجوز الاتفاق على تحميل المستأجر نسبة تزيد على النسبة المنصوص عليها فى المادة ٩ مقابل نصيبه فى التكاليف، لأن هذه النسبة تعد حدا أقصى لما يجوز للمستأجر تحمله، وتتعلق بالنظام العام، أما بالنسبة للمالك فإنه يجوز له تحمل نسبة تزيد على النسبة التى حددها له النص.

وقد نصت المادة ٢٣ من اللائحة التنفيذية، على أن يكون الاتفاق بين المالك والشاغلين على أعمال الصيانة المطلوب إجراؤها كتابة. ومناط ذلك

(١) وردت دراسة هذا الفصل فى الجزء الثالث من الكتاب.

بداهة ألا يكون هناك خلاف بين المالك والشاغلين على هذه الأعمال. أما إذا لم يتفقوا على تحديد هذه الأعمال فإنه يتعين سلوك الإجراءات المنصوص عليها فى الفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية.

٢٦٤- سريان قواعد توزيع اعباء الترميم والصيانة علي المساكن من المستوي الفاخر:

يسرى التوزيع المنصوص عليه بالمادة بالنسبة لأعباء الترميم والصيانة على المساكن من المستوى الفاخر. ذلك أن المشرع لم يستثن هذه المساكن من قواعد توزيع الأعباء المذكورة كما استثناها من قواعد تحديد الأجرة ومن وجوب تخصيص ثلثى مجموع مساحة وحدات المبنى للتأجير لأغراض السكنى.

٢٦٥- عدم سريان قواعد توزيع اعباء الترميم والصيانة علي الأماكن التي تحتاج إلي ترميم وصيانة بسبب اضرار الحرب:

نصت المادة ٢٦[١] من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن: «لاتسرى أحكام المادة ٩ من هذا القانون على الأماكن التى تحتاج إلى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا فى شأن ترميمهاوصيانتها».

ولم تكن هذه المادة واردة فى مشروع القانون المقدم من الحكومة وإنما أضافتها إلى المشروع اللجنة المشتركة بمجلس الشعب. وقد قصد منها ألا تخضع لحكم المادة التاسعة الأماكن التى تحتاج إلى ترميم أو صيانة بسبب

(١)واردة فى سادسا: فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

أضرار الحرب ذلك أن الدولة تتولى صرف تعويضات لأصحاب هذه المبانى. فليس من العدالة أن يتحمل الملاك والشاغلون هذه الأعباء لأنها قد تفوق مقدرتهم المالية بكثير، وعلى ذلك تظل هذه الأماكن خاضعة للقواعد والنظم المعمول بها فى هذا الشأن.

٢٦٦- مقابل الادارة:

الظاهر من نص المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه اقتصر على توزيع أعباء الترميم والصيانة، ولم يعرض لمقابل الإدارة إلا بالنسبة لأجر حارس المبنى دون صوره الأخرى مثل مقابل نور السلم والمدخل والحد الأدنى لأجر عامل المصعد، إذ نصت الفقرة السادسة من المادة على أنه: «ومع عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى، يوزع الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر الحارس وفقا للبنود أ،ب، جـ من هذه المادة».

إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون نصت فى المادة ٢٥ منها على اعتبار إضاءة مدخل المبنى والسلالم من أعمال الصيانة، وبالتالى فإن مقابل هذه الإضاءة يوزع بين المالك والشاغلين طبقا للنسب المنصوص عليها بالمادة التاسعة.

أما بالنسبة للحد الأدنى لأجر عامل المصعد، فإننا نرى أنه يأخذ حكم أعمال الصيانة ويوزع بين المالك والشاغلين على النحو المنصوص عليه بالمادة التاسعة على أن يستثنى من ذلك شاغلو الدورين الأول والأرضى.

ويسرى ذلك على التيار الكهربائى اللازم لتشغيل المصعد، ذلك أن المستفاد من مناقشات مجلس الشعب لنص المادة التاسعة، أن هذه المادة تتناول المبنى بصورته الشاملة من إنارة ومرافق عامة[1].

(١) مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٧٣ فى ١٩٨١/٦/٢٤ ص ٢٢.

أما بالنسبة لمقابل الإدارة الخاص بالمبانى التى تخضع فى تقدير أجرتها لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فقد نظمته اللائحة التنفيذية للقانون فى المادة ١١ التى نصت على أنه لاتدخل فى تحديد أجرة هذه المبانى قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لإنارة السلم أو لتشغيل المصعد أو المصاعد أو أجر العاملين القائمين على تشغيلها ويلتزم ملاك هذه المبانى بتركيب عداد مستقل لكل من إنارة السلم وتشغيل المصعد وتوزيع قيمة استهلاك التيار الكهربائى التى يسجلها العداد على شاغلى وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة على أنه بالنسبة إلى قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لتشغيل المصعد أو الحد الأدنى لأجر العاملين القائمين على تشغيلها فيقتصر توزيعها على الأدوار التى يقف بها المصعد عدا الدور الأول والأرضى.

ويوزع مقابل الادارة خلال السنوات العشر المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ مدنى بذات النسب المذكورة، إذ لاشأن لضمان المهندس المعمارى والمقاول المنصوص عليه فى هذه المادة بمقابل الإدارة، وقد أفصحت المادة ٩ عن هذا المعنى عندما نصت فى فقرتها الثالثة على أن تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك خلال العشر السنوات المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ مدنى، ثم نصت على توزيع أجر حارس المبنى فى الفقرة السادسة منها حتى لاينعطف الحكم الأول على أجر الحارس.

٢٦٧- عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى:

وإن كانت المادة ٩ وزعت الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر حارس المبنى بين المالك وشاغلى المبنى وهو ما يسرى على عقود الإيجار القائمة فى تاريخ العمل بالقانون، أو التى تبرم بعده، إلا أن ذلك لايخل بعلاقة العمل

القائمة بين المالك وحـارس المبنى بما ترتبه من حقوق وواجبات لكل منهـما قبـل الآخـر.

فالمالك عليه تحصيل نصيب الشاغلين فى أجر الحارس وإضافة نصيبه فيه وتسليم الأجر كاملا إلى الحارس، وإذا كان متفقا على أجر يزيد على الحد الأدنى(١) التزم المالك بأداء ما يزيد على هذا الحد الأدنى إلى الحارس.

كـما يظل الحارس ملزما بأداء الاشتراكات المستحقة عنه إلى الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية، وإذا فصل المالك الحارس فصلا تعسفيا كان ملزما قبله بالتعويض.

٢٦٨- هل تعتبر نفقات الترميم والصيانة وأجر الحارس في حكم الأجرة؟

تعتبر مصروفات الإصلاحات والصيانة التى تدخل فى تقدير القيمة الإيجارية للأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى حكم الأجرة، ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج التى تترتب على عدم الوفاء بالأجرة.

وعلى هذا نصت الفقرة الأخيرة من المادة ١٤ من القانون المذكور على أن: «ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة».

---

(١) الحد الأدنى لأجر العامل ٢٥ جنيها فى الشهر إذا كانت سنه ثمانى عشر سنة، فإذا كانت سنه تقل عن ذلك جاز أن يقل هذا الأجر ١٥٠ قرشا عن كل سنة بحيث لايقل أجره بأى حال من الأحوال عن تسعة عشر جنيها (م١ قانون ١١٩ لسنة ١٩٨١).

كما تعتبر الزيادة المترتبة على إتمام أعمال الترميم والصيانة، التى تتم طبقا لحكم المادة ٦١ من القانون المذكور (والتى ألغى العمل بها منذ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) فى حكم الأجرة. وقد نصت الفقرة الأخيرة من هذه المادة على أنه: «ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار».

غير أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يتضمن نصا على اعتبار نفقات الترميم والصيانة وأجر الحارس فى حكم الأجرة وأنه يترتب على عدم الوفاء بها ما يترتب على عدم الوفاء بالأجرةمن آثار.

ومع هذا ذهب الفقه إلى اعتبار نفقات الترميم والصيانة وأجر الحارس فى حكم الأجرة أى بمثابة جزء من الأجرة القانونية وإن كان القانون لم ينص على اعتبارها كذلك كما نص فى المادة ٨ بالنسبة إلى النسب المقررة فى المادة ٧ وذلك لأن كل ما يلتزم المستأجر بأدائه يعتبر بمثابة أجرة ولو بدون أى نص خاص[١]، وبالتالى يجوز للمالك رفع دعوى الإخلاء على المستأجر عند عدم الوفاء بهذه النفقات.

إلا أن محكمة النقض لم تأخذ برأى الفقه وذهبت إلى أن عدم الوفاء بتكاليف أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة المنصوص عليها بالمادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، لايترتب عليه ما يترتب على عدم الوفاء بالأجرة من آثار.

(راجع الأحكام الصادرة فى الطعون رقم ٢٠٠ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/٥/٣١، طعن رقم ٤١٠٦ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٢/٦/١٧، طعن رقم ٤٩٦٦ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٩/٩- منشورة بالجزء الثانى- شرح المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

---

(١) أبو الوفا فى "التعليق على النصوص الإجرائية ص ٣٣.

مادة (١٥)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يكون تحديد أجرة المبانى بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ «سبعة فى المائة» لحين البناء، وتقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء. وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقررة للمبنى قبل إنشائه مع الالتزام بمستوى المبانى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح.

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المبانى المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها، ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس الشعبى المحلى المختص.

وإذا كان البناء لايشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

– نصت المادة الأولى فقرة ثانية من القانون على عدم سريان الفقرة الأولى من هذه المادة على الأماكن التى تخضع له فى تقدير أجرتها، أما باقى فقرات المادة، فلا تزال سارية . وقد رددت أحكام هذه الفقرات المادة ١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون، وأضافت حكما جديدا سنشير إليه فى نهاية بند (٢٩٣) كما أخضع القانون الأماكن المشار إليها للمادتين ٢ ، ٣ منه.

مادة (٢)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١]

تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وتقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء، فإذا ثبت تراخى المالك عمدا عن إعداد المبنى للاستغلال، تقدر تكلفة المبانى وفقا للأسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لإنهاء أعمال البناء، وذلك دون إخلال بحق المحافظة المختصة فى استكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقدير قيمة الأرض والمبانى بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الإجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته. وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوى البناء.

---

(١) واردة فى أولا: فى شأن قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن.

مادة (٣)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١]

تشكل بقرار من المحافظ المختص فى كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لإعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن:

(أ) ثمن المثل للأراضى من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة.

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

ويؤخذ فى الاعتبار بالتقديرات الواردة فى هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانون.

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها فى مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ المختص بما لايجاوز خمسة جنيهات للنسخة.

الشرح

اولا: احكام المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

(١) اسس تقدير قيمة الارض:

تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عام ١٩٧٤ ، مضافا إلى هذا الثمن زيادة سنوية قدرها ٧٪ لحين البناء.

(١). واردة فى أولاً: فى شأن قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن.

٢٦٩- ثمن المثل عام ١٩٧٤:

أوجب النص تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عام ١٩٧٤. مضافا إليه زيادة سنوية قدرها ٧٪ من هذا الثمن لحين البناء.

وبذلك يكون الشارع قد عدل فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن حكم المادة ٢ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والمادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اللتين أوجبتا تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل فى تاريخ البناء.

وقد حدا به إلى ذلك رغبته فى تجنب الطفرة غير الطبيعية فى أسعار الأراضى التى ترجع إلى المضاربات والزيادة المصطنعة التى بدأت فى الظهور منذ عام ١٩٧٣، ولذلك أخذ الشارع عام ١٩٧٤ سنة أساس[1].

---

(١) وقد اعترضت على ذلك لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب وأوردت فى تقريرها رأيا مخالفا قائلة فيه:

«يتضمن مشروع الحكومة نصا يقضى بأن يكون تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء، وقد ارتأت اللجنة أن هذا الحكم لايحقق العدالة فضلا عن أنه يساعد على الكثير من الانحرافات والتعقيدات ولايشجع القادرين على البناء لاستغلال قدراتهم المالية للإسهام فى حل أزمة الاسكان، ذلك أن البعض قد اشترى الكثير من الأراضى فى فترة لاحقة على عام ١٩٧٤ بأسعار قد تزيد على الأسعار التى كانت سائدة فى هذا العام مضافا إليها الزيادة المقدرة بـــ ٧٪ سنويا.

وللمواءمة بين تقدير قيمة المبانى الذى يتم على أساس التكلفة الفعلية كما ورد بمشروع الحكومة وبين تقدير قيمة الأراضى وهما عنصران مترابطان وأساسيان وبدونهما لايقوم البناء، لذلك رأت اللجنة تعديل أساس تقدير قيمة الأرض بحيث يكون وفقا لثمن المثل وقت إصدار ترخيص البناء أو الشروع فى الإنشاء بحسب الأحوال ولعل فى ذلك ما يخفف من الآثار التى قد يخشاها =

وقد قضت محكمة النقض بصدد تطبيق المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بأن:

١ - «مفاد المادة العاشرة، والفقرة الأولى من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، أن المشرع جعل القاعدة الأساسية فى تقدير قيمة الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء، دون اعتداد بالثمن الحقيقى الذى اشتريت به الأرض، اعتبارا بأنه طالما تقدر الأجرة بنسبة من قيمة الأرض مفروضة أن تمثل العائد العادل لاستثمار المالك لها فإنه يتحقق وقت البناء لاوقت تمليك الأرض، ويقصد بوقت البناء **أن تقدر قيمة الأرض حسبما تساوى وقت تمام إنشاء المبانى حتى ولو استغرق الإتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه**، ولا عبرة بوقت المعاينة التى تجريها لجان تحديد الأجرة التى قد تتراخى زمنا عن هذا الوقت، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اعتمد النتيجة التى خلص إليها الخبير فى تقريره من تقدير ثمن الأرض المقام عليها البناء موضوع النزاع بمبلغ ثلاثين جنيها للمتر وقت إنشاء المبانى وأن هذا التقدير لامبالغة فيه، وكان الطاعن لايجادل فى أن هذه القيمة موازية لوقت إنشاء هذه المبانى بالفعل، فإنه لامحل لاتخاذ متوسط الأسعار فى الفترة بين بدء الإنشاء وحتى تمامه لتنافى ذلك القول مع الوقت المنضبط الذى حدده القانون بإتمام إنشاء المبنى».

(طعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩)

= البعض من ارتفاع أثمان الأراضى وبالتالى ارتفاع إيجاراتها لأن إصدار الترخيص أو الشروع فى الإنشاء يمثل نقطة البداية وغالبا ما يمتد البناء لفترة طويلة بعد ذلك.

غير أن الحكومة قد أعربت عن تمسكها بالنص الوارد فى مشروعها لأنها تستهدف منه إحكام الرقابة على أسعار الأراضى والحد من ارتفاعها بشكل أصبح ملموسا دون أن يرجع هذا الارتفاع إلى جهود أصحاب هذه الأراضى وأغلبها لايمثل الزيادة الطبيعية فى الأسعار وإنما يعبر عن طفرات استغلالية».

٢- «مفاد المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى أن العبرة فى قيمة الأرض هى بثمن المثل وقت البناء وعلى أساس قيمتها السوقية. كما أن تقدير قيمة المبانى إنما يتعين أن يكون على أساس التكاليف الفعلية مهما بلغت محسوبة وفقا لسعر السوق وقت إتمام البناء حتى ولو خالفت هذه التكاليف الفئات المحددة بقرار وزير الإسكان».

(طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٣/١٩)

وفى استقصاء ثمن المثل عام ١٩٧٤ يجب البحث عن مثيل للأرض المراد تقدير قيمتها تم بيعه فى هذه السنة، أو فى تاريخ مقارب لها، والاسترشاد بثمن البيع المذكور مع إقامة وزن لكل فرق بالزيادة أو النقص سواء فى الموقع، من حيث أهمية الحى والشوارع والمواصلات والمرافق وعدد الواجهات، أو فى الملاصقة للجيران وعدمها، أو كبر المساحة أو صغرها.

ويحسن التعويل فى ذلك على العقود الرسمية أو المشهرة أو الصادرة من جهات لها دفاتر رسمية ومنتظمة، كسجلات وزارة الأوقاف ومصلحة الأملاك وشركات القطاع العام وغيرها[1].

فلا عبرة إذن بالثمن الذى اشتريت به الأرض أيا كان التاريخ الذى تم فيه الشراء، غير أنه يجوز فى جميع الأحوال الاستئناس بثمن الشراء باعتباره من الدلائل التى قام لها وزن فى بعض الأحوال عند التعرف على ثمن المثل[2].

٢٧٠- قضاء النقض فى ثمن المثل:

١- «أجرة المثل المنصوص عليها فى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١

---

(١) مرقس جـ١ ص ٥١٤ وما بعدها.

(٢) الخولى ص ٣٠ وما بعدها.

لسنة ١٩٤٧ هى أجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقدر الإمكان ولنفس المنفعة المتفق على تأجيرها مع مراعاة تقييم الفروق بين المكانين بالزيادة أو النقص فى الأجرة، إلا أنه ليس من المحتم لقيام التماثل اتحاد نوع الاستعمال فى المكانين إذا كانت المغايرة فيه ليست بذات تأثير جوهرى على القيمة الإيجارية، ويترك ذلك لتقدير قاضى الموضوع بحسب ظروف كل قضية....الخ».

(طعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

٢- «...... إن العبرة فى تقدير قيمة الأرض هى بثمن المثل وقت البناء على أساس قيمتها السوقية، دون اعتداد بالثمن الحقيقى الذى يكون المالك قد دفعه، وإن كان ليس ثمة مايمنع من الاستئناس بثمن الشراء باعتباره من الدلائل التى يقام لها وزن عند التعرف على ثمن المثل وكان ماخلص إليه التقرير لاينطوى على خطأ فى تطبيق القانون ذلك أنه لم ينقص من نفس أسعار المثل عند البناء ووجد أنها لاتختلف عن القيمة الحقيقية».

(طعن رقم ١٣٨ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/١/١٩- ذات المبدأ طعن رقم ١٢٢٥ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/١/٣١)

٣- «مفاد المادتين ١٠ ، ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن تقدير قمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء وأنه لاعبرة بالثمن الذى اشتريت به الأرض......الخ».

(طعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٥/٣)

٤- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن توافر التماثل أو فقدانه بين عين النزاع وبين شقة المثل مسألة واقع يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا إلى النتيجة التى انتهى إليها».

(طعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧)

٥- «إنه لما كان مفاد المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن العبرة فى تقدير قيمة الأرض هى بثمن المثل وقت تمام إنشاء المبانى على أساس قيمتها السوقية دون اعتداد بثمن الشراء، وكان البين من الأوراق أن البناء قد تم خلال سنة ١٩٧١م، فإنه يتعين تقدير قيمة هذه الأرض بقيمتها السوقية فى هذا التاريخ... الخ».

(طعن رقم ٢٥٦ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٢/٢/٢٤)

٦- «مفاد المادة ٢ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المقابلة للمادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن العبرة فى تقدير قيمة الأرض هى بثمن المثل وقت البناء وعلى أساس قيمتها السوقية دون اعتداد بالثمن الحقيقى الذى يكون المالك قد دفعه».

(طعن رقم ٥٦٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

٧- «لئن كان مفاد المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- المنطبق على واقعة الدعوى- أن العبرة فى تقدير قيمة الأرض هى بثمن المثل وقت البناء وعلى أساس قيمتها السوقية، دون اعتداد بالثمن الحقيقى الذى يكون المالك قد دفعه، إلا أنه ليس هناك ثمة ما يمنع من الاستئناس بثمن الشراء إذ أنه من الدلائل التى تكون محل اعتبار عند التعرف على ثمن المثل».

(طعن رقم ١٢٢٥ لسنة ٤٩ق جلسة ٣١ يناير ١٩٨٥)

٨- «ثمن الأرض فى حساب القيمة الإيجارية. تقديره وفقا لثمن المثل وقت البناء. قيمة المبانى. وجوب تقديرها على أساس التكلفة الفعلية مهما ا.ت وفقا لسعر السوق وقت إتمام البناء. تقدير ثمن المثل واقع تستقلُ به

محكمة الموضوع. لها استخلاصه من مستندات الطاعن أو تقارير أهل الخبرة» .

(طعن رقم ٥٦٩ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٣/٣١)

٩- «تقدير قيمة الأرض. العبرة فيه بقيمتها السوقية وقت البناء. تقدير قيمة المبانى بالتكلفة الفعلية وفقا لسعر السوق فى ذلك الوقت . م١١ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩» .

(طعن رقم ١٢٣١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٦/٢٨)

١٠- وفقا لنص المادة ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- المنطبق على واقعة النزاع- تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء، كما تقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق فى ذلك الوقت، وتحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة.... ومن المقرر- فى قضاء هذه المحكمة- أن المقصود بوقت البناء الذى تقدر فى تاريخه قيمة الأرض والمبانى هو وقت تمام إنشاء المبنى حتى ولو استغرق الإتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه ولامحل لاتخاذ متوسط الأسعار بين بدء الإنشاء وحتى تمامه لمنافاة ذلك مع الوقت المنضبط الذى حدده القانون بإتمام إنشاء المبنى» .

(طعن رقم ٩٥٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٦)

٢٧١-ثمن المثل بالنسبة للأراضي المشتراه بثمن مخفض:

أفتت إدارة الفتوى والتشريع لرياسة الجمهورية (ملف رقم ١٩٥١/١/٩٠) بأن الأرض المشتراه بثمن مخفض عن طريق الجمعيات

التعاونية لبناء المساكن، تقدر قيمتها بثمن المثل وقت البناء أى بقيمتها السوقية فى هذا الوقت بغض النظر عن الثمن المخفض الذى اشتريت به فعلا أى بقيمتها وعن طول المدة التى انقضت من تاريخ الشراء أو قصرها.

وقد ثار التساؤل حول كيفية تقدير قيمة الأرض التى تتنازل عنها الحكومة إلى الجمعيات التعاونية بمقابل صورى، أى نظير ثمن يقل عن ثمن المثل بقصد إقامة مساكن تعاونية أو اقتصادية لمحدودى الدخل، وهل يؤخذ بالتقدير المتفق عليه بين جهة الإدارة وهذه الجمعيات أو بتقدير المثل حسبما جاء بالمادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (المقابلة للمادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وقد أجابت على هذا التساؤل إدارة الفتوى والتشريع برئاسة الجمهورية بكتابها المؤرخ ١٩٦٢/١٠/١٢ المبلغ لمحافظة القاهرة بأنه:

«لامجال للبحث فى قيمة الأرض الحقيقية وقت التنازل ولو كانت تقل عن ثمة المثل لأسباب خاصة كتشجيع إقامة المبانى زهيدة التكاليف، أوالمعاونة فى إقامة مساكن تعاونية لمحدودى الدخل، وعلى ذلك يتعين فى تقدير قيمة الأرض فى الحالات سالفة الذكر الاعتداد بثمن المثل وقت البناء طبقا لما نص عليه القانون فى هذا الصدد».

وإذا كان المالك قد ورث الأرض أو تملكها دون مقابل عن طريق الهبة أو الوصية فلا يكون لذلك أى أثر، وتقدر الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء فى ظل القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وبقيمتها السوقية فى عام ١٩٧٤ مع إضافة نسبة ٧٪ سنويا لحين البناء فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وفي هذا قضت محكمة دمنهور الابتدائية في صدد القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بتاريخ ١٩٨٠/١٢/٧ في الطعنين ٢٧٠٧، ٢٨٣١ سنة ١٩٧٨ مساكن بأن:

«والمستفاد من ذلك أن قيمة الأرض تقدر وفقا لثمن المثل وقت البناء ولاعبرة بالثمن الذى اشتريت به الأرض بل قد يكون المالك ورثها أو تملكها دون مقابل عن طريق الهبة أو الوصية مثلا فلا يكون لذلك أى أثر وتقدر الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء بغض النظر عن الثمن المخفض الذى اشتريت به فعلا، كما يكون تقدير قيمة المبانى وفقا لسعر السوق وقت الإنشاء».

٢٧٢- إضافة نسبة ٧٪ سنويا لحين البناء:

يضاف إلى قيمة الأرض على أساس ثمن المثل عام ١٩٧٤ زيادة سنوية قدرها ٧٪ من هذا الثمن لحين البناء. والمقصود بعبارة «لحين البناء» هو وقت تمام إنشاء البناء ولو كان إتمامه قد استغرق وقتا طويلا منذ البدء فيه[1].

٢٧٣- متي تحسب قيمة الأرض كاملة؟

يشترط لاحتساب قيمة الأرض كاملة فى تكاليف البناء توافر شرطين:

---

(١) مرقس جـ١ ص ٤٢٥- ويرى البعض أن العبرة بتاريخ شغل أول وحدة حديثة فى المبنى على أساس أن استثمار المبنى يبدأ فى هذا الوقت فضلا عن أن الحكم الوارد بالقانون فى هذا الشأن يخاطب المشرع به لجان تحديد الأجرة، وهذه اللجان يبدأ عملها عند شغل أول وحدة حديثة بالمبنى. على أنه إذا ثبت أن ما أنفق على المبنى أكثر من سعر السوق وقت شغل أول وحدة حديثة به كانت العبرة بالنفقات الحقيقية.

(العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٧٨ الهامش).

الأول:

أن يبنى المالك على كل المساحة المسموح بالبناء عليها، ذلك أنه قد يسمح للمالك بالبناء على جزء فقط من الأرض كالنصف أو الثلثين مثلا، بينما تترك باقى الأرض فضاء لمنفعة المبانى، كأن تترك لتطل عليها الشرفات والنوافذ.

الثاني:

أن يرتفع المالك بالبناء إلى الحد الأقصى المسموح به من الطوابق.

والحد الأقصى المسموح به تعينه شروط العقد الذى كسب المالك بموجبه ملكية الأرض، وقوانين التنظيم ولوائحه، وقد بينت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ (المعدل) الحد الأقصى للارتفاع المسموح به (م ٣٥، ٣٦)، كما يراعى فى هذا الشأن ما يقرره المجلس الشعبى المحلى المختص من قواعد أخرى (م ٤٨ من اللائحة التنفيذية).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأنه:

١- «مفاد نص المادة ٢/١١، ٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن احتساب كامل قيمة الأرض وغيرها مقيد بشرطين:

أولهما:

البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها.

وثانيهما:

استيفاء الارتفاع فى حدود القيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من القوانين واللوائح.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ -«وإذا كان الثابت من تقرير الخبير أن الدكانين موضوع التداعى لايشغلان من الأرض سوى مساحة لا شأن لها بمدخل الأدوار العليا والمنور والمرافق التى شغلت مساحة أخرى، وكان لاسبيل إلى انتفاع الدكانين بشىء من هذه المساحة فإن اعتداد الحكم فى تقدير الأجرة بمساحة الأرض التى أقيم عليها الدكانان وحدها يكون فى محله».

(طعن رقم ٤٧٧ لسنة ٤٢ق- جلسة ١٩٧٦/٢/٢٥)

٢- «إذ كانت الفقرة الثانية من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على أنه «... تحتسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء عل كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من القوانين واللوائح» وكانت المادة ١٩ من قرار وزير الإسكان رقم ١٦١ لسنة ١٩٦٢- فى شأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- قد اشترطت لإمكان الارتفاع لما يجاوز الدور الخامس وجود سلمين به، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تمسك- أمام محكمة الموضوع- بدفاع مفاده أن مبنى النزاع قد تم بناؤه من ستة أدوار شاملة الدور الأرضى وأن هيكل البناء يتعذر معه تركيب مصعد أو سلم إضافى إليه وهو ما يمتنع من أجله ووفقا لأحكام القرار الوزارى آنف الذكر- تعلية المبنى ببناء دور سابع حسبما ثبت رسميا من الشهادة الصادرة بذلك من منطقة إسكان شرق الاسكندرية ومن ثم فإن مبنى النزاع يكون قد استوفى بذلك الحد الأقصى للارتفاع المسموح به قانونا وهو ما يستوجب احتساب

نسبة الاستفادة من قيمة الأرض والمبانى بواقع ١٠٠ ٪- كما حددتها لجنة تقدير الإيجارات- لابواقع ٦/٧ منها كما جاء بتقرير الخبير.... الخ».

(طعن رقم ٥٠٢ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٨١/١/١٠)

٣- «إن النص فى المادة ٢/١١، ٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن تحتسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات..... يدل على أن احتساب كامل قيمة الأرض وغيرها مقيد بشرطين: أولهما- البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها، ثانيهما- استيفاء الارتفاع فى حدود القيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين التنظيم وغيرها من القوانين واللوائح. لما كان ذلك وكان البين من الحكم الابتدائى الذى أحال عليه الحكم المطعون فيه أنه أورد فى هذا الخصوص قوله «وكان الثابت مما تضمنه تقرير الخبير أن الشارع الذى يقع عليه العقار يسمح بارتفاع عشرة أدوار أقيم عليها فعلا ستة أدوار واحتسبت لجنة تقدير الإيجارات لهذه الأدوار المقامة نسبة ٧٧ ٪ من الأرض مبقية نسبة ٢٣ ٪ للأربعة أدوار الأخرى التى لم تشيد بعد آخذة فى اعتبارها نسبة الارتداد بالواجهة للأدوار العليا. ومن ثم تكون النتيجة التى انتهى إليها الخبير فى تقريره غير قائمة على أسس مستساغة أو مقدمات تلتفت المحكمة لذلك عنها» وكان الحكم فيما خلص إليه من الأخذ بتقرير لجنة تقدير الإيجارات فى خصوص نسبة الاستفادة من الأرض قد أصاب صحيح القانون لاحتسابها بنسبة ما أقيم من الأدوار فعلا إلى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع ومن ثم يكون النعى على غير أساس».

(طعن رقم ٤٣٥ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٨١/٢/٢١)

٤- «وحيث إن هذا النعى غير سديد، ذلك أن قيود الارتفاع التى يتعين الاعتداد بها عند تقدير الأجرة وطبقا لما تقضى به المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- المنطبق على واقعة الدعوى- هى تلك التى تفرضها قوانين تنظيم المبانى وغيرها من اللوائح والقوانين، ولما كان مؤدى المادتين ٥، ٦ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى

والصادر بها القرار الوزارى رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢، أنه إذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين يختلف عرضاهما، جاز أن يصل الارتفاع فى الواجهة المطلة على أقل الطريقين عرضا إلى مثل ونصف عرض أكبر الطريقين عرضا طالما أن هذا الارتفاع لايزيد عن ثمانية أمثال نصف عرض الطريق الأضيق، وذلك بطول من الواجهة المطلة على هذا الطريق مساو لعرض الطريق الأوسع. وكان الثابت بالأوراق أن العقار المستحدث به شقة النزاع يقع عند تلاقى طريقين متعامدين يبلغ عرض أولهما ستة أمتار فى حين يمتد عرض الثانى ستة عشر مترا، فإنه يجوز الارتفاع بالواجهة المطلة على الطريق الأول إلى أربعة وعشرين مترا وهو ما يوازى ثمانية أدوار، طالما أن هذا الارتفاع لايجاوز ثمانية أمثال نصف عرض الطريق الأول، وذلك بامتداد على هذه الواجهة يساوى عرض الطريق الثانى أى ستة عشر مترا وهو ما يكاد يستغرق طول هذه الواجهة التى تمتد ١٨ مترا، ولما كان ما تضمنه هذا النعى ليس من شأنه أن يغير وجه النظر فيه التفاته عنه ولايشكل بالتالى دفاعا جوهريا، فلا يعيب الحكم المطعون فيه التفاته عنه واعتداده بتقرير الخبير الذى انتهى إلى نتيجة تتفق وصحيح القانون».

(طعن رقم ١٥٠ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٣/٢/٩)

٥- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن مؤدى نص المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، أنه فى حالة عدم الوصول بالمبانى إلى الارتفاع الذى تسمح به قيود التنظيم فيحتسب من كامل قيمة الأرض المخصصة لمنفعة البناء ومن تكاليف إقامة الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق نسبة بقدر ما أقيم من طوابق إلى العدد الذى تسمح به قيود الارتفاع، وهو ما يصدق على حالة التعلية فى مبنى أقيم دون استكمال قيود الارتفاع، إذ يتعين احتساب حصة هذه المبانى المستحدثة فى كامل قيمة الأرض المخصصة لمنفعة

البناء وفى تكاليف إقامة الأساسات والمرافق والتوصيلات الخارجية وذلك بنسبة ما أقيم فعلا من أدوار مستحدثة إلى العدد الكلى الذى تسمح به قيود الارتفاع، لما كان ذلك وكان البين فى الأوراق أن شقة النزاع هى عين مستحدثة على مبنى سبق إقامته دون استكماله قيود الارتفاع. وكان الخبير الحكومى لم يوضح بتقريره الأساس الذى التزمه فى تحديد مسطح الأرض وتكاليف إدخال المرافق والتوصيلات الخارجية، بحيث يستعصى تبيان ما إذا كان قد اعتد بالمسطح الفعلى الذى تشغله شقة التداعى فقط أم احتسب نسبة ما يخصها فى كامل الأرض المخصصة لمنفعة البناء، وما إذا كان قد احتسب تكاليف إدخال المرافق والتوصيلات الخارجية لشقة النزاع فقط أم احتسب نسبة ما يخصها فى تكاليف إدخال هذه المرافق والتوصيلات الخارجية لكامل العقار، وكان هذا الذى أورده الخبير واتخذه الحكم المطعون فيه على علاته- دعامة لقضائه يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم ١٥٠ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٣/٢/٩)

٦- مفاد نص المادة ٤/١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- المنطبق على الدعوى - أنه إذا كانت بعض وحدات المبنى لاسبيل إلى انتفاعها بجزء من المساحة المخصصة لمنفعة العقار فلا يحسب فى تقدير أجرتها من قيمة الأرض سوى النسبة المقررة لها من المساحة التى أقيمت عليها هذه الوحدات».

(طعن رقم ٩١٠ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٣)

٢٧٤- احتساب مسطح الارتداد عند تقدير القيمة الإيجارية:

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض في حكم لها بتاريخ ١٩٨٢/٤/٨ في الطعن رقم ١٧٧٩ لسنة ٥٠ ق ذهبت فيه إلي أن:

« المقصود بالأرض المسموح بالبناء عليها هو بالنظر إلى خط التنظيم أو

حد الطريق، وهو يختلف عن خط البناء الذى يوجب القانون- فى حالات معينة- الارتداد إليه مع بقاء مسطح الارتداد ملكا للمالك فلا يعوض عنه، وإذا كان هذا الارتداد- لما يترتب عليه من زيادة فى التهوية وانتشار للضوء- يعود بالنفع على البناء، فإنه لازم ذلك بالضرورة وجوب إضافة مسطحه عند تقدير القيمة الإيجارية إلى مسطح الأرض المسموح بالبناء عليها، ولما كان البين فى الأوراق أن العقار محل التداعى بنى على طريق يقل عرضه عن ستة أمتار مما اقتضى الارتداد به عملا بالمادة السابعة من قرار وزير الإسكان ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ فى شأن اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المبانى فنتج عنه مسطح ارتداد قدره ٥,٩٥م٢ يظل فى ملك المطعون ضده. ولايستحق أى تعويض عنه، فإن الحكم المطعون فيه إذ احتسب مسطح الارتداد ضمن مساحة الأرض، يكون قد التزم صحيح القانون هذا إلا أنه لما كان الواقع فى الدعوى طبقا للثابت من تقرير الخبير أن الدور الرابع العلوى الذى كان المطعون عليه قد بدأ فى إقامته بالمخالفة لأحكام قانون تنظيم المبانى لايعدو أن يكون «جزء من دور رابع علوى ناقص عبارة عن أعمدة خرسانة مسلحة وبعض قواطيع مبانى وبعض حلوف نجارة خشبية» مما مؤداه أن الدور الرابع لم يستقر أمر إنشائه وإعداده للسكن بعد بحيث يدخل فى تقدير أجرة المبنى، فإن ما أثاره الطاعن بشأن وجوب إشراك الأدوار الزائدة فى نسبة الاستفادة عند احتساب كامل قيمة الأرض والأساسات وغيرها، يكون فى غير محله».

(ذات المبدأ طعن رقم ٢٢١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٥)

٢٧٥- متي لاتحتسب قيمة الأرض كاملة؟

إذا بنى المالك على جزء فقط من المساحة المسموح بالبناء عليها، فلا يحسب من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط، أى الجزء المبنى مضافا إليه ما يخصه من الأرض غير المسموح بالبناء عليها. فإذا كان مسموحا

للمالك أن يبنى على ثلث مساحة الأرض مثلا فبنى على السدس فلا يحسب من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط، أى الجزء المبنى مضافا إليه ما يخصه من الأرض غير المسموح بالبناء عليها، فيحسب له قيمة نصف الأرض، إنما يشترط لذلك تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة، مثل سور مبنى أو سياج من حديد أو سلك أو نحو ذلك حتى يظهر بعلامات مادية تخصيص تلك المساحة من الأرض لمنفعة البناء، وإلا فلا يحسب له سوى قيمة المساحة المبنى عليها بالفعل وهى سدس مساحة الأرض فى المثال السابق.

وإذا قام المالك بالبناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى للارتفاع المسموح به، فإن قيمة الأرض تحتسب بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار المسموح بها فإذا بنى المالك مثلا على نصف المساحة المسموح بها وحدد هذا النصف بفواصل ثابتة، ولم يرتفع إلا نصف الارتفاع المسموح به، فلا يحسب له إلا ربع قيمة الأرض كلها.

وقد هدف *الشارع* بهذه *القاعدة* إلي غرضين:

الأول: أن ينصف المستأجر، بألا يحمله فوائد قيمة الأرض كلها إذا كان البناء الذى ينتفع هو بجزء منه لم يستنفذ منفعة الأرض كاملة.

الثاني: أن يستحث المالك على استكمال المبانى الناقصة فيبنى كل المساحة المسموح له بها ويرتفع بالبناء كل الارتفاع المسموح له به، وفى هذا تشجيع لحركة البناء حتى تنشط النشاط التى تتطلبه البلاد.

وفي هذا قضت محكمة *النقض* بأن:

١ - «المبانى المتنازع على تقدير أجرتها. تحديد ما يخصها من قيمة

الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق. حسابه بنسبة ارتفاع هذه المبانى إلى الارتفاع الكلى المسموح به. م ١١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ١٥ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ١٨١٣ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٦/٥/٨- غير منشور)

٢- «عدم احتساب كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية رغم الوصول بالمبانى إلى حد الارتفاع المسموح به. أثره. أحقية المالك فى استيفاء باقى قيمتها عند تقدير أجرة الأدوار المستجدة التى جاوزت قيود الارتفاع».

(طعن رقم ١١٥٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/٢/١١- غير منشور)

٣- «شغل البناء لجزء من الأرض المسموح بالبناء عليها. أثره. احتساب المساحة المبنى عليها فعلا فى تحديد الأجرة مالم يكن القدر المخصص لمنفعة البناء محدد بفواصل ثابتة. م١١/٤ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩».

(طعن رقم ٢٩ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٦- غير منشور)

(طعن رقم ٩٩٦ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٣/٣٠)

٢٧٦- كيفية احتساب قيمة الأرض في حالة تجاوز البناء الارتفاع المسموح به:

إذا كان البناء قد ارتفع إلى الحد المسموح به قانونا أو إلى أكثر من المسموح به قانونا، فإنه يتعين احتساب كل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة على الأدوار المقامة فعلا ولو كان البناء قد أقيم بالمخالفة لأحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من اللوائح.

فإذا ما أصبح تقدير الأجرة على هذا النحو نهائيا حائزا لقوة الأمر المقضى ثم أقيم دور أو أدوار جديدة بعد ذلك بالتجاوز لحدود الارتفاع المسموح بها

سواء رخص بها أم لم يرخص فإنه لايجوز أن يدخل فى تقدير أجرتها القانونية شيء من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق والتى سبق أنه احتسبت من قبل قيمتها كاملة عن باقى الأدوار والقول بغير ذلك يؤدى حتما إلى حصول مالك المبنى على نسبة من صافى عائد استثمار العقار من الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة تزيد على الحد الأقصى المقرر فى القانون مع أن تحديد قيمة استثمار الأرض والمبانى الواردة بالقانون من النظام العام.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «لما كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين بعد أن أتموا بناء ثلاثة عشر دورا هى التى قدرت اللجنة أجرتها عمدوا إلى إقامة دور آخر لسكناهم وكان تشييده جاريا وقت معاينة الخبراء المنتدبين من قبل محكمة أول درجة، إذ كان ذلك فإنه يتعين إنقاص قيمة الأرض بنسبة ما خص الدور المستحدث، وذلك توزيعا لتكاليف المبنى على جميع الوحدات التى استوعبتها أرضه ولامخالفة فى ذلك لحكم المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، لأنه إذا كان الطاعنون قد أقاموا دورا جديدا كان جاريا تشييده وقت معاينة الخبراء، فهذا يعنى إما أن المبنى لم يكن قد وصل إلى الحد الأقصى للارتفاع، وإما أنه قد تجاوزه بفعل الطاعنين فلا يقبل منهم الاستناد إلى هذا التجاوز المخالف للإعفاء من نصيب ما تجاوزوا به فى قيمة الأرض».

(طعن رقم ١٠٦٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٣/٧ -غير منشور)

٢- «إن مؤدى نص المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ولائحته التنفيذية- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أنه فى حالة عدم الوصول بالمبانى إلى الارتفاع الذى تسمح به قيود الارتفاع فيحتسب من

قيمة الأرض المخصصة لمنفعة البناء ومن تكاليف إقامة الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق نسبة بقدر ما أقيم من طوابق إلى العدد الذى تسمح به قيود الارتفاع وهو ما يصدق على حالة التعلية فى مبنى أقيم دون استكمال قيود الارتفاع إذ يتعين احتساب حصة هذه المبانى المستحدثة فى كامل قيمة الأرض المخصصة لمنفعة البناء وغيره على النحو المتقدم وذلك بنسبة ما أقيم فعلا من أدوار مستحدثة إلى العدد الكلى الذى تسمح به قيود الارتفاع، أما إذا كان البناء قد ارتفع إلى الحد المسموح به قانونا أو إلى أكثر من المسموح به فإنه يتعين احتساب كل قيمة الأرض وغيرها على الأدوار المقامة فعلا ولو كان البناء قد أقيم بالمخالفة لأحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من اللوائح، ولما كان ذلك وكان المبنى الكائن به عين النزاع قد استكمل قيود الارتفاع أخذا بما أورده الطاعن بصحيفة استئنافه وما جاء بتقرير الخبير المنتدب فى الدعوى فإنه لامحل لإعمال المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن تحديد النسبة ولو كان البناء قد تم بالمخالفة لقواعد النظم التى لاتسمح ببناء الدور الرابع بالمبنى الكائنة به عين النزاع لمجاوزته الارتفاع المسموح به ذلك أن التقدير يتم فى هذه الحالة بناء على الأدوار المقامة فعلا بفرض المخالفة وعدم الحصول على ترخيص بالبناء لبعضها باعتبار أنها خاضعة للاستغلال وبالتالى للتقدير لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى عمادا لقضائه الذى قام بالتقدير بنسبة الدور المتنازع عليه إلى الأدوار الأربعة المقامة فعلا دون أن يعتد بالنسبة المنصوص عليها فى المادة ١١ سالفة الذكر لاستكمال البناء قيود الارتفاع فلا عليه إن لم يرد استقلالا على الطعون الموجهة إليه بشأن عدم إعمال المادة ١١ من القانون سالف الذكر وبالنسبة للمنازعة فى عدد أدوار المبنى وبتحديد سعر المتر من المبانى لأن فى أخذه بهذا التقرير محمولا على أسبابه الرد

الضمنى المسقط لهذه الاعتراضات، كما لايعيب الحكم أخذه بتقرير الخبير المنتدب دون التقرير الاستشارى المقدم من الطاعن إعمالا لسلطته التقديرية فى الموازنة بين تقارير الخبراء وأخذه بما تطمئن إليه منها، لما كان ذلك وكانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الطاعن إلى طلبه بندب خبير مرجح طالما وجدت فى عناصر الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها ومن ثم يكون الحكم قد خلا من حالة القصور المبطل والإخلال بحق الدفاع ويكون النعى عليه بهذين السببين على غير أساس. ولما تقدم يتعين رفض الطعن».

(طعن رقم ٣٧٥ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٤/١١)

٣- «وحيث أن هذا النعى غير سديد. ذلك أن النص فى الفقرة الثانية من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى على أن «تحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من القوانين واللوائح» يدل على أنه إذا سبق أن احتسب لصالح المالك كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى الأدوار التى استوفى البناء الارتفاع إليها طبقا لقوانين تنظيم المبانى وأصبح تقدير أجرتها نهائيا حائزا لقوة الأمر المقضى- فإن إقامته دورا جديدا بعد ذلك مجاوزا حدود الارتفاع المسموح بها سواء رخص به أو لم يرخص به لايجوز أن يدخل فى تقدير أجرته القانونية شىء من قيمة هذه الأرض- والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة والتى سبق أن احتسبت من قبل قيمتها كاملة عن باقى الأدوار، والقول بغير ذلك يؤدى حتما إلى حصول الطاعن على نسبة من صافى عائد استثمار العقار من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة تزيد عن الحد الأقصى

المقرر فى الفقرة ١ من المادة ١٠ من القانون لأن تحديد قيمة استثمار الأرض والمبانى الواردة فى هذا القانون سالف الذكر ولائحته التنفيذية- من النظام العام- وهو غير جائز قانونا» .

(طعن رقم ٥١٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٦/٢٠)

٤- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن النص فى الفقرة الثانية من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- المنطبق على واقعة الدعوى- على أن «تحتسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة السموح بالبناء عليها، واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين المبانى وغيرها من القوانين واللوائح» ، يدل على أنه إذا سبق أن احتسب لصالح المالك كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى الأدوار التى استوفى البناء الارتفاع إليها طبقا لقوانين تنظيم المبانى وأصبح تقدير أجرتها نهائيا حائزا لقوة الأمر المقضى، فإن إقامته دورا جديدا بعد ذلك مجاوزا حدود الارتفاع المسموح بها رخص به أو لم يرخص به، لايجوز أن يدخل فى تقدير أجرته القانونية شىء من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة والتى سبق أن احتسبت من قبل قيمتها كاملة عن باقى الأدوار، والقول بغير ذلك يؤدى حتما إلى حصول المالك على نسبة من صافى عائد استثمار العقار من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة تزيد عن الحد الأقصى المقرر فى الفقرة (أ) من المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . لأن تحديد قيمة استثمار الأرض والمبانى الواردة فى القانون سالف الذكر ولائحته التنفيذية من النظام العام وهو غير جائز قانونا، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اتخذ من ظاهر قرار لجنة تحديد الإيجارات- المطعون فيه- رقم

٢٢ لسنة ١٩٦٧ الجيزة عمادا لقضائه بعدم احتسابه نسبة ما يخص الدور الرابع من قيمة الأرض، بمقولة أنه بنى على أسس صحيحة تتفق مع القانون، دون أن يستظهر فى مدوناته ما إذا كان قد سبق احتساب كامل قيمة الأرض فى الثلاثة أدوار السابق إقامتها قبل إقامة الطاعنة للدور الرابع المستجد محل الطعن– رغم ما تفيده الشهادة المقدمة منها من أن قيود الارتفاع تسمح ببناء الدور الرابع– وما إذا كان تقدير أجرة وحدات الأدوار الثلاثة المذكورة أصبح نهائيا حائزا لقوة الأمر المقضى من عدمه، وقد حجبه هذا الخطأ عن أن يعرض لما إذا كان الأمر يستدعى احتساب ما يخص الدور الرابع من قيمة الأرض من عدمه، فإنه يكون معيبا بالقصور الذى أدى به إلى الخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم ١٣٩٣ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٩)

٢٧٧- استثناء من القاعدة في تقدير قيمة الأرض:

فى حالة عدم البناء على كامل مساحة الأرض المسموح بالبناء عليها أو عدم الارتفاع بالبناء إلى الحد الأقصى، يجوز استثناء تعديل نسبة احتساب قيمة الأرض بالزيادة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران، فإذا كانت الأرض واقعة على شارع رئيسى أو فى حى تجارى ولم يرتفع المالك بالبناء إلا إلى نصف الارتفاع المسموح به، فيجوز ألا يكتفى بحساب نصف قيمة الأرض، وأن تدخل اللجنة فى تقديرها ثلثى قيمتها أو ثلاثة أرباعها مثلا[١]. ذلك أن المصلحة تقتضى تعمير الأرض فى هذا الموقع ولو بإنشاء محال تجارية فيها من طابق واحد على الأقل.

---

(١) السنهورى جـ٦ ص ٩٩٣- عمان جمعه ص ١٢٦

ويتعين أيضا مراعاة ذلك فى كل الحالات التى يجاوز فيها الارتفاع المسموح به ما يمكن عادة الوصول إليه بدون مصعد كهربائى، لأن القدر من الارتفاع الذى يجاوز الدور الثالث أو الرابع على الأكثر لايمكن الانتفاع به إلا بتركيب مصعد أو أكثر بحسب عدد الوحدات السكنية فى الدور ولأن المصعد يكلف فى الوقت الحاضر مبالغ باهظة مما يجعل نسبة الانتفاع بالجزء الأدنى من الارتفاع المسموح به تفوق كثيرا نسبة الانتفاع بالجزء الأعلى منه لأن الانتفاع بهذا الجزء الأخير لايكون ميسورا إلا بإنفاق تكاليف المصعد(١).

إلا أنه يشترط لإعمال هذا الاستثناء أن يصدر بالتعديل قرار من المجلس الشعبى المحلى المختص(٢) الذى يقدر تلك الظروف حتى لايترك الأمر

---

(١) مرقس جـ١ ص ٤٢٩.

(٢) كانت المادة ٦/١١ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (المقابلة للمادة ٦/٢ق ٤٦ لسنة ١٩٦٢) تنص على أنه فى حالة المساكن المستقلة والمبانى ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات فيؤخذ فى الاعتبار عند تحديد أجرة هذه الأبنية، علاوة على قيمة المبانى، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء، فإذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد- إلا أنه لم يرد فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نص مقابل لهذه الفقرة، وقد علل البعض ذلك بندرة إقامة مثل هذه المبانى للتأجير فى العهد الأخير نظرا لارتفاع قيمة الأرض ارتفاعا يجعل الناس تنصرف عن إقامة الفيلات ولأن مبانى المدارس والمستشفيات لايقيمها الأفراد لتأجيرها، وإنما تقيمها الجهات التى تستعملها بنفسها فى هذه الأغراض (مرقس جـ١ ص ٦٤٩) إلا أنه ورد مقابل للفقرة المذكورة فى المادة ١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ (انظر بند ٢٩٣).

وفي ذلك قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى الفقرة الرابعة من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩=

لاجتهاد القـائمين بتحديـد الأجرة مما يؤدى إلى التناقضات والمفارقات فى التطبيق[١].

(ب) اسس تقدير قيمة المباني:

٢٧٨- تقدير قيمة المباني وفقا للتكاليف الفعلية:

يقصد بالتكاليف الفعلية، جميع المصروفات التى يستلزمها البناء، سواء كانت لازمة لذات البناء أو كانت رسوما أو مصروفات قانونية أو إدارية يتطلبها القيام به، وعلى ذلك فإن هذه التكاليف الفعلية تشمل:

١ – أتعاب المهندسين والمصممين والمنفذين والاستشاريين.

(نقض طعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/٥/٢- طعن

= الذى يحكم واقعة الدعوى والتى كانت تقابلها الفقرة الخامسة من المادة الثامنة من القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ والنص فى الفقرة الخامسة من المادة ١١ سالفة البيان والتى كانت تقابلها الفقرة السادسة من المادة الثانية من القانون رقم ١٩٦٢/٤٦- يدل على أنه ولئن كانت القاعدة العامة فى تقدير قيمة الأرض عند البناء على جزء منها ألا يحسب من قيمتها إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط، وتحميل الجـزء المعطل منها على حساب المالك، إلا أنه يستثنى مـن هـذه القاعـدة إذا كـان المبنى مسكنا مستقـلا كالفيلا أو كان ذا صبغة خاصة كالمدارس والمستشفيات فيحسب كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية أيا كانت المساحة المبنية وأيا كان ارتفاع البناء إذ أن هذه المبانى أعدت لتكون على الحالة التى أنشئت بها دون زيادة مالم يغير المالك فى وضعها فعندئذ يعاد تقدير القيمة الإيجارية بما يتناسب مع الوضع الجديد».

(طعن رقم ٤١٥ لسنة ٤٨ق - جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨)

(١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة بمجلس الشعب.

رقم ١٣٦١ لسنة ٤٩ق- جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٦- طعن رقم ٢٩٧ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٨/٤/٦)[1].

٢- مصاريف استخراج الرخص وسائر الأوراق الرسمية المطلوبة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

أ - «النص فى المادة ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر بها قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٥-

(١) كما يدخل فى التقدير تكاليف تركيب المصعد الكهربائى وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذ كان قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٦٥١ لسنة ١٩٧٠ والمعمول به من تاريخ نشره فى ١٩٧٠/١٢/٢٩ فى شأن إضافة مواد وبنود إلى القرار رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون الخاص بتنظيم المبانى رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ قد نص فى المادة ١ منه على أن «يلزم طالبو البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبانى التى لايقل ارتفاع أرضية أعلى دور فيها عن ١٤ مترا من منسوب الشارع» ونصت المادة ٢/١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ على أن «وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد... وتضيف قيمة ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها».... مما يدل على أن المشرع ألزم المؤجر بإدخال المصعد فى العين المؤجرة التى يصدر الترخيص بها أو التى يقوم المالك بإضافة طوابق إليها بعد تاريخ العمل بالقرار رقم ٦٥١ لسنة ١٩٧٠ المشار إليه آنفا متى ارتفع بنائه عن ١٤ مترا من منسوب الشارع واعتبر تكاليفه من عناصر تقدير الأجرة القانونية التى تتولى لجنة تحديد القيمة الإيجارية تقديرها وأوجبت إضافة مقابل الانتفاع به للأجرة السابقة لها تحديدها ومن ثم يلزم المستأجر بأداء مقابل هذه الميزة سواء تم تركيب المصعد قبل شغل العين المؤجر أو بعده باعتبار أن مقابل تلك الميزة جزء من الأجرة».

(طعن رقم ١٨٤٧ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩١/٣/١٤)

عـمـلا بالتـفـويض التشـريعى الوارد بالمادة ٤٨ من القـانون رقـم ٥٢ لسنة ١٩٦١ – على أنه «يجب أن يتـضـمن قـرار اللجنة تقـديراتهـا لقـيـمـة الأرض والأساسات والمرافق والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى يتم على أساسها تحديد الأجرة» والنص فى النموذج حرف (أ) الملحق بهذه اللائحة على البيانات المحددة الخاصة بكيفية تقدير القيمة الإيجارية مؤداهما أنه يتعين تحديد قيمة مستقلة لتكلفة مبانى الأدوار محل التقدير محسوبة باعتبار قيمة المتر المربع من المبانى فى مساحة الأدوار جميعها، وقيمة مستقلة لكل ما يتوفر من العناصر التى أشارت إليها اللائحة من تكاليف المنشآت والتركيبات الأخرى ومنها المصاعد وطلمبات المياه والأسوار والمداخل والتكسيات وأتعاب تصميم وتنفيذ تكاليف الترخيص وبما يقطع بأن قـيـمـة هذه العناصر المكونة للمنشآت والتركيبات لاتندرج فى السعر المحدد للمتر من المبانى وإنما هى منفصلة عنه وتضاف إلى باقى التكاليف ومنها سعر المتر من المبانى».

(طعن رقم ٤٣٨ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨١/١٢/٣٠- ذات المبدأ طعن رقم ١٢٣٠ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٣/٥/٢٣- طعن رقم ١٣٦١ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٦- طعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/٥/٢)

ب- «إغفال الحكم المطعون فيه تحقيق دفاع الطاعنة باحتساب تصميم وتنفيذ البناء وتكاليف الترخيص وتكلفة إقامة خزان المياه ضمن تكلفة البناء. خطأ وقصور».

(طعن رقم ١٢٩٧ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٨/٤/٦-غير منشور)

٣- مصاريف الرسومات الهندسية.

٤- رسوم تسجيل عقد شراء الأرض.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«لما كانت المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر بها قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ عملا بالتفويض التشريعى الوارد بالمادة ٤٨ من هذا القانون تنص على أنه «يجب أن يتضمن قرار اللجنة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى يتم على أساسها تحديد الأجرة» فإن إضافة الخبير رسوم تسجيل عقد البيع الذى اعتد به فى تقدير قيمة الأرض إلى عناصر التقدير باعتبار أنه يدخل ضمن عناصر التكلفة الفعلية التى تكبدها المالك، لامخالفة فيه للقانون».

(طعن رقم ١٢٢٥ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/١/٣١)

٥- التأمينات الاجتماعية التى قام المالك بأدائها بالفعل.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«...... ذلك أنه لما كان مفاد المادتين ١٠، ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أنه يتعين التعرف على القيمة الفعلية لتكاليف المبانى كأحد العناصر التى يمكن بمقتضاها التوصل إلى تقدير الأجرة، كان مفاد المواد ٤، ١٠، ١٣، ١٥، ١٧ من قانون التأمينات الاجتماعية رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ أن أية عملية بناء تقتضى استخدام عمال يقومون به ويخضعون للإشراف ويتقاضون أجورا تستلزم أداء اشتراكات بالنسبة لهم لهيئة التأمينات الاجتماعية، فإن المبالغ المدفوعة إلى الهيئة المشار إليها مقابل الاشتراك لديها عن عملية البناء تعتبر من المصروفات التى تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء والتى يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المبانى وتحديد أجرته متى كان

صاحب البناء هو الذى يتحمل بها، يستوى أن يكون مالك البناء هو الذى استخدم بنفسه عمالا فى إنشائه متحملا التكاليف الحقيقية للبناء بالإضافة إلى قيمة اشتراك التأمينات أو أن يكون المالك قد تحملها واقعا وفعلا مع إسناده العملية لمقاول فتعد بهذه المثابة من التكاليف الفعلية التى يتكبدها مالك البناء».

(طعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٤ق- جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩ وذات المبدأ أيضا طعن رقم ٥٤٨ لسنة ٤٧ق- جلسة ١٩٨٢/٥/٢٤- طعن رقم ١٢٣٠ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٣/٥/٢٣- طعن رقم ٥٥٦ لسنة ٤٩ق- جلسة ١٩٨٤/٥/٣٠- طعن رقم ٣٢٦ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٦/٢٧- طعن رقم ١٨٦٧ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/٢/١٤)

٦- المبلغ الذى يجب على المالك أن يؤديه عملا بالمادة العاشرة من القانون. وقد نصت هذه المادة صراحة على احتسابه ضمن تكاليف المبنى.

إنما لاتحتسب ضمن تكاليف المبنى قيمة سندات الإسكان الاقتصادى التى يجب شراؤها طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ لأنها تدر عائدا كفائدة لقيمتها[١].

٧- المبالغ التى دفعها المالك بالفعل مقابل إشغال الطرق.

٨- مقابل إزالة العوائق والأشجار أو الحفر قبل إعداد الأرض للبناء.

٩- ما قام المالك بتأديته من الأقساط لأى تأمين إجبارى يتطلبه القانون ويوجبه حتى تمام البناء، أو أقساط تأمين اختيارى قام به المالك ضمانا للعمال والغير من مخاطر البناء.

---

(١) أحمد أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٢.

١٠- جميع المواد والأدوات اللازمة للبناء والتشطيب على اختلاف أنواعها.

وتحسب أسعار المواد والأدوات اللازمة للبناء على أساس الأسعار السارية في السوق، ولو كانت مخالفة للأسعار الجبرية، والعبرة بالأسعار السائدة لا بادعاءات المالك حتى لو كان يجهل أصول الصناعة وغبن فى هذه الأسعار فعلا.

وإذا كان المالك ممن يتمتع بالدعم الذى تقرره الدولة فإنه يكون فى مكنته الحصول على المواد المدعمة بسعرها الرسمى، فإذا ادعى عدم حصوله عليها كان عليه إثبات أن ذلك يرجع إلى أسباب خارجة عن إرادته[1]، ذلك أن هذا الحكم وإن كان قد قصد به إنصاف أصحاب العقارات بتقدير تكاليف مبانيهم بحسب تكلفتها الفعلية، إلا أنه يجب فى ذات الوقت توفير الحماية للمستأجر من مغالاة بعض الملاك فى ادعاءاتهم بعدم الحصول على المواد المدعمة.

وللمالك فى سبيل تقدير القيمة الفعلية للبناء أن يقدم للجنة تقدير الأجرة الفواتير والمستندات المثبتة لما أنفقه فى إقامة البناء إذا كان قد أقامه بطريق التشغيل المباشر وعقد المقاولة والمحاسبة النهائية مع المقاول، إذا كان قد أقامه عن طريق مقاول، وذلك لتستأنس اللجنة بهذه المستندات فقط فى تقدير تكاليف المبنى، أى أن هذه المستندات ليس لها قوة الإلزام، فللجنة أن تطرحها كلية إذا رأت ذلك.

وللجنة استنباط التكاليف الفعلية من حقيقة وواقع الأسعار التى تسفر عنها المناقصات والمعاملات السنوية.

---

(١) فى هذا المعنى عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٧٦.

وفى هذا تقول لجنة الإسكان والتعمير والمرافق فى تقريرها عن مشروع القانون:

«وتلفت اللجنة النظر إلى ضرورة قيام لجان الإيجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون باستنباط التكاليف الفعلية من حقيقة وواقع الأسعار التى تسفر عنها المناقصات والمعاملات السنوية ضمانا لأن يتواءم مع القانون التطبيق الأمثل الذى يكفل إعطاء كل ذى حق حقه[1]».

٢٧٩- احتساب تكاليف المباني في تاريخ الانتهاء من البناء:

يتعين احتساب تكاليف المبانى فى تاريخ الانتهاء من البناء بأكمله أى بعد تمام التشطيبات أيا كانت الفترة التى استغرقتها أعمال البناء.

٢٨٠- تشكيل لجان استشارية لتقدير ثمن الأرض والمباني:

استرشادا للجان تحديد الأجرة لكى يسهل عليها إنجاز عملها فى تحديد قيمة الأرض وتكاليف المبانى أجازت المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة أو أكثر تضم

---

(١) وكانت المادة ١/٢ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والمادة ١/١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنصان على تقدير قيمة المبانى وفقا لسعر السوق وقت البناء، فذهب رأى إلى أن العبرة بقيمة هذه المواد الفعلية فى السوق فلا يعتد بالتسعيرة الجبرية إن كانت غير نافذة فعلا (نعمان جمعة ص ١٢٧). وذهب رأى إلى أن المواد المسعرة تحسب طبقا لسعر التسعيرة الرسمية، أما المواد غير المسعرة فيقدر ثمنها حسب السعر المتداول فى السوق الحرة (العطار فى أحكام الإيجار ص ١٥٣- عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٧٦)، وذهب رأى آخر إلى أن المقصود هو السعر الفعلى الذى يتاح للمالك الشراء به فعلا فى السوق لا السعر الرسمى الجبرى إذ كان هذا السعر الأخير لايجرى التعامل على أساسه إلا نادرا وفى مشقة كبيرة (مرقس جـ١ ص ٤٣٧ الهامش).

بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير تسترشد بها هذه اللجان فى تقدير قيمة الأرض وتكاليف المبانى فجرت على أن:

«يجوز أن يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لإعداد تقارير استشارية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن:

(أ) ثمن المثل للأراضى فى عام ١٩٧٤ من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة.

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

وتسترشد اللجان المختصة بتحديد الأجرة فى نطاق المحافظة فى تحديدها لعناصر تقدير الأجرة بالتقارير المذكورة.

فاللجان المشار إليها وإن كانت تقوم بعبء كبير فى سبيل الوصول إلى ثمن المثل للأراضى فى عام ١٩٧٤، وأسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات البناء. إلا أن التقارير المقدمة منها لاتقيد لجان تحديد الأجرة فهى مجرد عون للجان تحديد الأجرة فى أداء عملها، فلها أن تأخذ بها، ولها أن تطرحها كلية كما أن لها أن تستأنس بها فى بعض الأمور دون البعض الآخر.

٢٨١- قواعد احتساب تكاليف المباني:

فى حالة إقامة البناء طبقا للارتفاع المسموح به، تقدر تكاليف المبانى على أساس التكلفة الإجمالية التى تشمل تكاليف المبانى التى ينتفع بها فى الاستعمال المباشر، وهى مبانى الأدوار وتكاليف الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة.

أما فى حالة عدم استكمال المبنى للارتفاع المسموح به فإن التكاليف تقدر كالآتى:

١- تحسب تكاليف المبانى التى ينتفع بها فى الاستعمال المباشر «الأدوار» كاملة مهما كان عدد الأدوار التى تم بناؤها.

٢- بالنسبة لتكاليف الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة، فلا تحسب قيمتها إلا كما تحسب قيمة الأرض من حيث مراعاة استخدام طاقتها الكاملة فى الارتفاع فلا يحسب منها إلا بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع. فإذا استحدثت بعد ذلك أدوار أخرى فيضاف إلى تكاليف كل منها جزء من قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية بنسبة الدور الواحد إلى مجموع الأدوار المسموح بها.

وتبقى القيمة الكلية للأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة ثابتة لاتتغير ولايعاد تقديرها مهما طالت المدة التى مضت على التقدير الأول لأن القانون لم ينص على إعادة تقدير الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة، كما نص على إعادة تقدير قيمة الأرض(١).

٢٨٢- المقصود بالأساسات:

المقصود بالأساسات، منشآت الأساسات باختلاف أنواعها بما فى ذلك السملات التى تربط القواعد ببعضها، سواء كانت تحت أو فوق سطح

---

(١) ونؤيد ما ذهب إليه البعض من أن العدالة تقتضى معاملة الأساسات والتوصيلات الخارجية معاملة الأرض من حيث إعادة تقدير قيمتها بعد سنتين (أنظر شرح المادة ١٦)، لاحتمال ارتفاع قيمة تكاليفها ارتفاعا كبيرا بسبب قيام حرب مثلا أو لتغير القيمة الشرائية للنقود لأن العبرة ليست بما أنفقه المالك منذ سنوات طويلة بل بما كان يحتاج إلى إنفاقه لو أقام تلك الأساسات والتوصيلات الخارجية عند إقامة البناء (مرقس جـ١ ص ٤٣٦ وما بعدها).

الأرض، مع مراعاة ألا تحسب طبقة الردم الواقعة تحت أرضية الدور الأرضى والدكة ضمن الأساسات بل تحسب مع المبانى[1].

المقصود بالتوصيلات الخارجية للمرافق العامة:

٢٨٣- أولاً: بالنسبة للمياه:

المقصود بالتوصيلات الخاصة بمرفق المياه، التوصيلات الرئيسية التى تخدم وحدات البناء كمجموع، وحتى يبدأ التفريغ منها لخدمة وحدة أو أكثر من وحدات المبنى.

٢٨٤- ثانياً: بالنسبة للمجاري:

١- فى حالة وجود مجارى عمومية فى الشوارع، فالمقصود بالتوصيلات فى هذه الحالة التوصيلات من الطريق العام حتى أول غرفة تفتيش داخل موقع البناء.

٢- فى حالة عدم وجود مجارى عمومية وتزويد المبنى بوسائل صرف أخرى مثل خزانات التحليل وفنادق الصرف، يعتبر من التوصيلات الخارجية فى هذه الحالة كل هذه الأعمال بما فى ذلك المدادات الأفقية وغرف التفتيش والجليتريات التى تصب فيها عواميد الصرف الرئيسية.

٢٨٥- ثالثاً: بالنسبة للكهرباء:

المقصود بالتوصيلات فى حالة وجود مرفق الكهرباء، التوصيلات الرئيسية التى تخدم وحدات البناء كمجموع، وحتى يبدأ التفريغ منها لخدمة وحدة أو أكثر من وحدات المبنى.

---

(١) الخولى ص ٣٧.

٢٨٦- حكم الملحقات التي تخدم المبني كمجموع في حالة عدم استكمال الحد الاقصي للارتفاع المسموح به:

تعامل هذه الملحقات عند تقدير إيجار المبنى معاملة المبانى، فتحمل قيمتها كاملة على وحدات المبنى القائمة، ومثلها الأسوار الخارجية وغرف البوابين والمخابىء والمداخل[١].

٢٨٧- توزيع مجموع عناصر الاجرة علي وحدات المبني:

يتكون من مجموع صافى عائد استثمار الأرض والبناء ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، القيمة الإيجارية الأساسية للمبنى بجميع وحداته التى يشتمل عليها أى القيمة الإيجارية الكلية. أما العنصر الثالث وهو الذى يتكون من الضرائب العقارية فلا يمكن تحديده جملة بالنسبة إلى المبنى كله، لأن قواعد تقدير الضرائب تتخذ الوحدة أساسا لها، وتجعل سعر الضريبة فى البناء الواحد قابلا للتغير من وحدة إلى أخرى فتحسب الضريبة على أساس القيمة الإيجارية لكل وحدة.

فلإمكان حساب العنصر الضريبى يتعين البدء أولا بتوزيع مجموع القيمة الإيجارية الأساسية للمبنى كله التى تتكون من العناصر الثلاثة السابقة على مختلف الوحدات التى يشتمل عليها. فتقوم لجان تحديد الأجرة بتوزيع القيمة الإيجارية الأساسية الكلية على وحدات المبنى المختلفة.

٢٨٨- العوامل التي يجب مراعاتها في توزيع الإيجار علي وحدات المبني:

يراعى فى توزيع الإيجار على وحدات المبنى عدة عوامل منها:

---

(١) الخولى ص ٣٩.

١- عامل المساحة التى تشغلها كل وحدة بالنسبة للمساحة الكلية.

٢- عدد الحجرات التى تتكون منها كل وحدة.

٣- عدد الحمامات ودورات المياه بالنسبة لمجموع عدد حجرات الوحدة، ذلك أن الوحدة التى تحوى حماما، ودورة مياه ومطبخا لغرفتين فقط تتكلف الغرفة الواحدة منها أكثر مما تكلفه الغرفة الواحدة من الوحدة التى يوجد بها حمام ومطبخ ودورة مياه لأربع أو خمس غرف، وعند تساوى عدد الغرف تتكلف الوحدة التى بها حمامان أكثر من الوحدة التى يوجد بها حمام واحد.

٤- موقع كل وحدة وكونها واقعة على واجهة البناء الرئيسية أو على واجهة جانبية، أو داخلية، ولذلك نصت المادة ٦/١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن يتم توزيع القيمة الإيجارية على وحدات المبنى بمراعاة مساحة الوحدة وتوجيهها «بحرى- شرقى- قبلى- غربى» ومستوى الدور وصقع الوحدة.

ويجب أيضا مراعاة كون الوحدة فى دور سفلى أو متوسط أو فى أحد الأدوار العليا، وفى هذه الحالة الأخيرة تتفاوت قيمتها بحسب ما إذا كان يوجد بالبناء مصعد من عدمه، فالأدوار العليا التى ليس لها مصعد كهربائى تقل قيمتها عن الأدوار الوسطى، أما إذا كان لها مصعد فقد تزيد، والأدوار السفلى قد تقل قيمتها عن الأدوار الوسطى إذا كانت تؤجر للسكنى. وعلى العموم يتدخل فى تقدير الأجرة كل ما تتمتع به الوحدة من مزايا أو يوجد بها من عيوب، فالوحدة التى تنعم بالهواء صيفا والشمس شتاء أكثر ميزة من المحرومة من أيهما أو منهما معا.

٥- الغرض من استعمال الوحدة، فقد تكون القيمة الإيجارية للدكان

الواحد أعلى من قيمة الحجرة فى الوحدة السكنية، بل قد تزيد أجرة الدكان الواحد على أجرة شقة بأكملها، وكذلك الحال بالنسبة للجراجات[١].

ومبنى هذا الاعتبار مراعاة زيادة دخول مستأجرى الوحدات المؤجرة لغير السكنى غالبا على دخول مستأجرى الوحدات المؤجرة للسكنى.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

(أ)- «المستفاد من نصوص المواد ٦، ٧، ٨، ٩، ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٤ من لائحته التنفيذية الصادر بها قرار وزير الإسكان رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ أن (أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى. (ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ من قيمة المبانى هما العنصران اللذان يجب أن تتحدد على أساسهما القيمة الإيجارية السنوية للمبنى كله بجميع الوحدات التى يشتمل عليها، أما توزيع هذه القيمة على الوحدات السكنية فيجب أن يراعى فيه نسبة مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها وصقعها والغرض من استعمالها».

(طعن رقم ١٠٤٤ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٣/٣/٧)

(ب)- «مراعاة الغرض من الاستعمال فى توزيع الأجرة صحيح».

(طعن رقم ٣٢ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٥/١٦)

٢٨٩- الالتزام بمستوي المباني الصادر علي أساسه الترخيص:

أوجب النص على لجان تحديد الأجرة التقيد فى تقدير قيمة المبانى بمستوى المبانى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء دون أن تعتد

---

(١) الخولى ص ٤٣.

بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ، كما كانت المادة ٢/٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعمول بها فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن يلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة المشار إليها بالمادة الأولى من القانون، مع التجاوز بما لايزيد على عشرة فى المائة من هذه التكاليف، وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة فى المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها.

والذى نراه أن هذين النصين يؤديان إلى عدم الاعتداد بأى زيادة فى المبانى من شأنها تحويل المبنى إلى مستوى آخر غير الصادر به الترخيص وكذلك عدم الاعتداد بأى زيادة فى التكاليف الإجمالية تجاوز نسبة ١٠٪ المشار إليها، بحيث لاتحسب فى التكاليف الاجمالية للمبنى[(١)]. ذلك أن المستأجر يتعاقد مع المالك على أساس المستوى والمواصفات الصادر بها الترخيص، فإن هو خالف الترخيص وقعت عليه التبعة، والقول بغير ذلك يفسح الطريق أمام المالك للتحايل على زيادة الأجرة.

إلا أن ادارة الفتوى لوزارة الإسكان والإدارة المحلية أفتت بعكس هذا الرأى وقد أيدها جانب من الفقه[(٢)]، فقد جاء بفتواها الموجهة إلى وزارة الإسكان

---

(١) من هذا الرأى رأى فى الفقه مشار إليه بمؤلف الأستاذ محمد فهمى الخولى ص ٤٠.

(٢) مرقس جـ١ ص ٥٩٦- الخولى ص ٤٠ وما بعدها، وقد ذهب الدكتور سليمان مرقس إلى أن جزاء مخالفة هذا الالتزام يقتصر على الجزاء الإدارى فى علاقة المالك بجهة الإدارة مصدرة الترخيص ولا شأن له بتقدير القيمة الإيجارية.

والمرافق بتاريخ ١٩٧٠/١١/٧ (ملف ٤٦/٢٢/٣٨) بأن الحكم الوارد فى الفقرة الثانية من المادة ٣ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ (المقابل للحكم المنصوص عليه فى المادة ٢/٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦) والذى كان يسمح بتجاوز فى قيمة التكاليف بما لايزيد على ٥ ٪ هو حكم إرشادى للجان تحديد الأجرة يقتضيها الالتزام عند قيامها بتحديد أجرة المبنى بالتكاليف الإجمالية مضافا إليها نسبة ٥ ٪ فقط دون أى اعتبار للتكاليف الفعلية للمبنى أيا كانت نسبة زيادتها أو نقصانها عن التكاليف الإجمالية المصرح بها.

(أنظر أيضا بند ٣٠٢)

٢٩٠- تقدير أجرة التركيبات التي تقام علي أسطح المباني او علي جدرانها:

تقدم القول أن محكمة النقض قضت- أخيرا بأن سطح المبنى وواجهات المبنى وجدرانه لاتعد أجزاء من مكان، وبالتالى لاتخضع لأحكام تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية ومنها قواعد تقدير الأجرة. (راجع بند ١)

وينبنى على ذلك أنه فى حالة تأجيرها لوضع إعلانات عليها أو وضع تركيبات بها، فإن أجرتها تخضع لاتفاق الطرفين، ويعمل بهذا الاتفاق مالم يدع المستأجر أن هذه الأجرة مبالغ فيها بقصد التحايل على الحد الأقصى للأجرة. وفى هذه الحالة يقوم القاضى بتحديد الأجرة وله فى سبيل ذلك الاستعانة بأهل الخبرة. كما يقوم القاضى بتحديدها إذا لم يتفق عليها الطرفان أصلا[١].

---

(١) وكانت محكمة النقض قبل ذلك تعتبر أن سطح المبنى وواجهاته وحيطانه أجزاء من مكان تخضع لكافة أحكام التشريع الاستثنائى، وقد أوردنا فى الطبعة السابقة من الكتاب مسايرة لهذا الاتجاه «تقدم القول أن سطح المبنى جزء من=

= مكان، لأنه جزء من المبنى يقع فى أعلاه، وكذا واجهة المبنى وحيطانه أجزاء من مكان، وهى تؤجر أحيانا لوضع علامات عليها سواء أكانت لوحات أم تركيبات ضوئية، وبالتالى فإنها تخضع لقوانين إيجار الأماكن، وبهذا قضت محكمة النقض ولايثور عناء فى كيفية تحديد أجرة هذه الأجزاء من الأماكن فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، فإذا كانت هذه التركيبات قائمة قبل التأجير فإن أجرة أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل فى ذلك التاريخ كانت تتخذ أساسا للأجرة الجائز الاتفاق عليها بعد زيادتها بنسبة معينة، وإذا كانت قد أقيمت بعد التأجير فإن تحديد أجرتها يخضع لاتفاق الطرفين، مالم يدع المستأجر أن الأجرة مبالغ فيها. وكذلك بالنسبة لتطبيق القوانين أرقام ١٩٩ لسنة ١٩٥٢، ٥٥ لسنة ١٩٥٨، ١٦٨ لسنة ١٩٦١ التى قضت بتخفيض الأجرة السارية فى تاريخ معين بنسبة محددة، ذلك أن الأجرة المتفق عليها ستخفض بالنسبة التى نصت عليها هذه القوانين.

إلا أن الأمر يدق عند تحديد القيمة الإيجارية لهذه الأجزاء من الأماكن فى ظل القوانين أرقام ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ذلك أن هذه القوانين أوجبت على لجان تحديد الأجرة المنشأة طبقا لأحكامها تحديد القيمة الإيجارية على أساس نسبة معينة من ثمن الأرض وتكاليف البناء التى تشمل بدورها الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة من مياه وكهرباء، وكافة مواد البناء اللازمة لها من طوب وأسمنت وحديد وأخشاب... الخ، ومعنى ذلك أنها تفترض وجود بناء مكون من هذه العناصر، وتنصرف بالتالى إلى الأماكن المبنية وحدها إذ لايمكن إعمال أحكامها فى تحديد أجرة مثل هذه الأجزاء من الأماكن ومن ثم فإنه يستحيل تحديد أجرتها وفقا لأحكامها طالما أن طبيعتها تجعل عناصر تطبيقها منعدمة أو غير منضبطة، ومن ثم فإن هذه التركيبات لاتخضع فى تقدير أجرتها لقواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها فى هذه القوانين (مرقس جـ١ ص ٥٦٩- الخولى ص ١٦- مذكرة الأستاذ عبد الفتاح صقر إلى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة، والرأى الذى اعتمدته تلك الجمعية (المشار إليهما بالمؤلفين المذكورين).

=

ثانيا: احكام المادتين ٢، ٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

(أ) اسس تقدير الأرض والمباني:

أوضحنا فيما سبق أن الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أوجبت ألا تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى على ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى، وقد أوجبت المادة الثانية تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وقد رددت الحكم الأخير الفقرة الأولى من المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

فالأرض إذن تقدر بثمن المثل، وبثمن المثل السارى عند الترخيص بالبناء، ولاعبرة بما يحدث بعد ذلك من تغيير فى هذا الثمن، بالزيادة أو النقصان حتى ولو كان التغيير سابقا على إتمام البناء.

وقد أتت المادة التاسعة سالفة الذكر فى فقرتها الأولى والثانية بأسس خاصة لتحديد قيمة الأراضى التى تخصصها الحكومة أو وحدات الحكم المحلى (وحدات الإدارة المحلية الآن) لمشروعات الإسكان أو ما يخصص لمبانى الخدمات اللازمة لها، وسنعرض لهذه الأسس فى بند (٣٩٢).

= ولما كان لامناص من تقدير أجرة هذه التركيبات لأن أجرتها مقابل منفعة حصل عليها المستأجر، فإنه يتعين ترك تقدير أجرة هذه التركيبات لإرادة الطرفين. فيعمل باتفاقهما على أجرتها، مالم يدع المستأجر أن هذه الأجرة مبالغ فيها بقصد التحايل على الحد الأقصى للأجرة. وفى هذه الحالة يقوم القاضى بتقدير الأجرة، وله فى سبيل ذلك الاستعانة بأهل الخبرة كما يقوم القاضى أيضا بتحديدها إذا لم يتفق الطرفان عليها أصلا».

(راجع ص ٤٨٢ وما بعدها من الطبعة السابقة)

٢٩١- المقصود بثمن المثل:

(راجع بند ٢٦٩ وما بعده)[١].

ولما كانت المادة ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص على تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء على نحو ما تقدم فإنه يثور التساؤل عن كيفية تحديد ثمن المثل للأرض بالنسبة للمبانى التى تقام دون ترخيص بعد العمل بالقانون المذكور.

والرأى فى هذا الشأن أن تقدر قيمة الأرض بثمن المثل وقت بدء الإنشاء لأنه الوقت المقارب لوقت الترخيص بالبناء فى المبانى المرخص بها.

ويسرى هذا الحكم ولو صدر ترخيص بالبناء بعد ذلك، وذلك حتى لايتخذ الملاك من حكم المادة سالفة الذكر ذريعة للتحايل على أحكام القانون.

ووقت البدء فى البناء واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الاثبات.

٢٩٢- أسس تحديد قيمة الأرض التي تخصصها الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية لمشروعات الإسكان أو ما يخصص لمباني الخدمات اللازمة لها:

---

(١) وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن:

«تقدير قيمة المبانى على أساس التكلفة الفعلية وفقا لسعر السوق وقت البناء وأن الرسوم والتأمينات الاجتماعية تعتبر من المصروفات التى تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء والتى يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المبنى وتحديد أجرته، وكان من المقرر كذلك أنه متى اطمأنت المحكمة إلى تقرير الخبير المنتدب وأخذت به للأسباب الواردة به وكانت تلك الأسباب سائغة وتؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها الحكم، فإن ما يثار من قصور الحكم لإقامة قضائه على هذا التقرير لايعدو أن يكون جدلا موضوعيا فى تقدير المحكمة.... الخ».

(طعن رقم ٧٢٧ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٥/٣٠)

أوردت هذه الأسس المادة ٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتخلص فيما يلى:

(أ) الأراضى التى تخصص للإسكان الاقتصادى تحدد لها قيمة رمزية .

(ب) الأراضى التى تخصص للإسكان المتوسط تحدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية.

(جـ) الأراضى التى تخصص للإسكان فوق المتوسط تحدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية مضافا إليها نسبة محدودة من الربح.

وفيما عدا ذلك تحدد قيمة الأراضى التى تخصصها الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية بأعلى سعر بطريق المزاد العلنى.

وجاءت المادة ٩ من اللائحة فيما نصت عليه من أن الأراضى التى تخصص للإسكان الاقتصادى تحدد لها قيمة رمزية والأراضى التى تخصص للاسكان فوق المتوسط تحدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية مضافا إليها نسبة محدودة من الربح- متعارضة مع ما نصت عليه المادة ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من وجوب تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، دون أن تخول الوزير المختص بالإسكان الحق فى استثناء بعض الأراضى من هذه القاعدة وإنما اقتصرت على تخويله الحق فى إصدار قرار بتحديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقدير قيمة الأرض، وهذه الضوابط والمعايير لابد أن تكون فى نطاق المادة ذاتها.

ولما كانت القاعدة عند مخالفة تشريع أدنى لتشريع أعلى هى إهدار التشريع الأدنى واتباع التشريع الأعلى فإن ما نصت عليه المادة ٩ من اللائحة فى هذا الصدد لايجوز العمل به[١].

(١) فى هذا المعنى العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢١٠ وما بعدها- ويذهب =

٢٩٣- متي تحسب قيمة الأرض كاملة؟

رددت الفقرة الأولى من المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الحكم الوارد بالفقرة الثانية من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ نصت على:

«تحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح».

(راجع فى التفصيل بند ٢٧٣)

غير أنه يلاحظ وجود فارق فى النصوص الذى تحدد الحد الأقصى المسموح به للبناء. إذ تبين هذا الحد فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المادة ٨١ من قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢، والتى أحالت إليها صراحة المادة ٧١ من

= إلى أن هذا الحكم غريب، لأن تنوع الإسكان إلى اقتصادى ومتوسط وفوق المتوسط مقصود به تكلفة المبانى لاقيمة الأرض، يضاف إلى ذلك أنه يتجافى مع العدالة، لأنه يبخس الدولة حقها فى تقدير قيمة الأرض فى الإسكان الاقتصادى، وأموال الدولة هى أموال الشعب كله، كما أنه يعطى الدولة أكثر من حقها فى الإسكان فوق المتوسط بإضافة نسبة محدودة من الربح إلى القيمة الفعلية وهو ما لايسمح به للملاك الآخرين، ويتجافى بذلك مع العدالة.

وعندنا أنه لابأس فى مسلك الشارع فى تحديد قيمة الأرض فى الإسكان الاقتصادى بجعلها بقيمة رمزية، لأن هذا المستوى من الإسكان هو الذى يخص الطبقة الكادحة فى المجتمع، ولاشك أن مسئولية إسكان هذه الطبقة بأجرة معقولة يقع على عاتق الدولة غاية ما فى الأمر أن هذا التيسير يحتاج إلى تعديل المادة الثانية من القانون.

اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المضافة بالقرار الوزارى رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣ . ويلاحظ أنه صدرت بعد ذلك اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ وبينت هذا الحد الأقص فى المادة (٢٠) منها.

وبالنسبة للمساكن المستقلة فقد نصت المادة فى فقرتها الثالثة على أن يؤخذ فى الاعتبار عند تحديد أجرة المبنى علاوة على قيمة المبانى، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء، فإذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد.

وهذا الحكم لم يرد به نص فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(راجع فى التفصيل بند ٢٧٧)

٢٩٤- متي لاتحسب قيمة الأرض كاملة؟

رددت المادة ١٠ فقرة ٢ ، ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نص الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ **إذ نصت الفقرة الثانية على أن:**

«أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى للحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء فتحسب كل قيمة المبانى المنشأة، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها، ويجوز بالنسبة لبعض المناطق تعديل هذه النسبة بقرار من المجلس المحلى المختص بما يتفق وصقع المواقع وظروف العمران».

كما نصت الفقرة الرابعة علي أن:

«وإذا كان البناء لايشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا

يحسب في تقدير الأجرة من قيمة الأرض إلا القدر الفعلى المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل».

(راجع بند ٢٧٥)

٢٩٥- استثناء من القاعدة العامة في تقدير ثمن الأرض:

رددت الفقرة الثانية من المادة ١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نص الفقرة الثالثة من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، التى تقضى بأنه فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى للحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب قيمة الأرض بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ثم **أجازت فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلى المختص.**

(راجع بند ٢٧٧)

(ب)- أسس تقدير قيمة المباني:

٢٩٦- تقدير قيمة المباني وفقا للتكاليف الفعلية:

رددت الفقرة الأولى من المادة ٢ من القانون الجديد والفقرة الثالثة من المادة ٩ من اللائحة التنفيذية، الحكم الوارد بالفقرة الأولى من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يقضى بتقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء.

(راجع بندى ٢٧٨، ٢٧٩)

إلا أن الفقرة الأولى من المادة ٢ من القانون أضافت حكما جديدا مقتضاه أنه إذا ثبت تراخى المالك عمدا عن إعداد المبنى للاستغلال، قدرت

تكلفة المبانى وفقا للأسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدر لإنهاء أعمال البناء.

وقد قصد بهذا الحكم حث المالك على إنجاز البناء فى الوقت المناسب وحماية المستأجر من مطله رغبة فى الإفادة بفارق الأسعار.

ويجب لتطبيق الحكم المذكور أن يكون تراخى المالك عمديا.

(راجع فى المقصود بالتراخى العمدى بند ١١٢)

وعلى من يدعى تراخى المالك عمدا- وهو المستأجر- عن إعداد المبنى للاستغلال إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن لأن الإثبات ينصب على واقعة مادية فإذا ثبت هذا التراخى من جانب المالك قدرت تكاليف المبانى وفقا للأسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لإنهاء أعمال البناء، ويخضع هذا الوقت لتقدير قاضى الموضوع.

ولايخل هذا الحكم بحق المحافظ فى استكمال الإعمال وفقا لما نصت عليه المادة ٣/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والمادة ٨ وما بعدها من لائحته التنفيذية والتى ألغيت فيما بعد (أى المواد المشار إليها) وحل محلها القرار الوزارى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣ .

(راجع بند ١١٣)

٢٩٧- احتساب تكاليف المباني في تاريخ الانتهاء من البناء:

رددت الفقرة الأولى من المادة ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمادة التاسعة من لائحته التنفيذية ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن قيمة المبانى تقدر وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء.

(راجع بند ٢٧٩)

٢٩٨- تحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الأرض والمباني:

نصت الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد الضوابط والمعايير التى تتبع في تقدير قيمة الأرض والمبانى، بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الإجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته، وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوى البناء[١].

وقد نص على عديد من هذه المسائل باللائحة التنفيذية للقانون، وقد عرضنا لها في موضعها من الكتاب.

٢٩٩- تشكيل لجان بالمحافظات لإعداد تقارير سنوية عن ثمن المثل وأسعار التكلفة الفعلية:

نصت المادة الثالثة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على إنشاء لجنة أو أكثر[٢] تضم بعض ذوى الخبرة لإعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن ثمن المثل للأراضى وأسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى على التفصيل الذى أوردته.

وتشكل هذه اللجان بقرار من المحافظ المختص.

وقد نصت الفقرة الأخيرة من المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية على أن

(١) فقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة أن اللجنة أضافت إلى النص عبارة «مستوى البناء» على أساس أن ذلك من العوامل المؤثرة فى تقدير الأجرة.

(٢) وقد اقترح السيد العضو محمد الشخيبى أثناء مناقشة المادة الثالثة استبدال عبارة «لجنة للبت» بعبارة «لجنة أو أكثر» الموجودة بالفقرة الأولى «وذلك حتى لاتتعدد اللجان لأنه لاجدوى من تعددها مراعاة للفلسفة العادلة لهذا المشروع وحتى لاتحدث ثمة مشاكل أو متاهات لامبرر لها» (مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ فى ١٩٨١/٦/٢٤ ص ١٣).

يصدر سنويا قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد أسعار مستويات الإسكان الخاضعة للتقدير مستخلصة من المناقصات الحكومية لتستهدى بها هذه اللجان فى أعمالها تبعا لظروف كل محافظة.

وهذه اللجان قريبة الشبه باللجان التى نصت على تشكيلها المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (رجع بند ٢٨٠) فهى لاتختلف عنها إلا فيما يلى:

(أ) أن اللجان القديمة كان تشكيلها جوازيا أما اللجان الجديدة فتشكيلها وجوبى.

(ب) أن اللجان الجديدة ملزمة بإعداد تقارير سنوية عن دراستها حتى تكون تقاريرها واقعية فيما تقدمه من دراسات ومسايرة لتطور الأسعار[١]، بينما لم تنص اللائحة على إلزام اللجان القديمة بتقديم تقارير سنوية، وكان لهذا ما يبرره بالنسبة لثمن المثل للأراضى فى عام ١٩٧٤ والذى كان يتخذ أساسا لتقدير قيمة الأرض «إذ كان يضاف إليها زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء»، فلم يكن هناك محل لتقديره سنويا.

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة على أن: «يؤخذ فى الاعتبار بالتقديرات الواردة فى هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون». والمقصود بعبارة «يؤخذ فى الاعتبار» هو بحث الرأى الذى انتهت إليه اللجنة دون التزام بالأخذ بما انتهت إليه[٢].

---

(١) تقرير اللجنة المشتركة.

(٢) وهذا اللفظ يختلف عن لفض «يستأنس» أو «يسترشد»، فاستعمال أى من اللفظين الأخيرين يؤدى إلى إمكان طرح رأى اللجنة جانبا وعدم الاعتداد به كلية. (رد الدكتور صوفى أبو طالب رئيس مجلس الشعب على الاقتراح=

٣٠٠- قواعد احتساب تكاليف المباني:

(راجع بند ٢٨١)

٣٠١- المقصود بالأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة:

(راجع بند ٢٨٢ وما بعده)

٣٠٢- الالتزام بمستوي المباني الصادر علي أساسه الترخيص:

نصت المادة ٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه يجب أن يتضمن ترخيص البناء تحديد مستوى المبنى وفقا للشروط المبينة فى المواد السابقة من (اللائحة) ويلتزم المالك بمستوى المبانى الصادر به الترخيص، ولايعتد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ يكون من شأنها تحويل المبنى إلى مستوى غير الصادر به الترخيص، وإذ كانت المادة الثالثة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التى تنص فى فقرتها الثانية على التزام طالبى البناء

= المقدم من السيد العضو الدكتور إبراهيم عوارة أثناء مناقشة المادة، باستبدال لفظ «ويسترشد» أو «ويستأنس» بلفظ «ويؤخذ» الوارد بعبارة «ويؤخذ فى الاعتبار بالتقديرات») .

(مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ فى ١٩٨١/٦/٢٤ ص ١٣)

وقد سبق أن رأينا أن المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استعملت لفظ «تسترشد» (راجع بند ٢٨٠).

ولما صدرت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصت فى الفقرة الأخيرة من المادة ٩ على أن تقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء فى ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير التى تعدها اللجان المنصوص عليها فى المادتين ٣، ٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وعبارة «فى ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير» الواردة بالمادة لاتغير من المعنى شيئا.

عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء، مع التجاوز بما لايزيد على عشرة فى المائة من هذه التكاليف قد ألغيت بموجب القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فإنه فى ظل القانون الأخير يجب عدم الاعتداد بأى زيادة فى المواصفات يكون من شأنها تحويل المبنى إلى مستوى آخر، إنما يعتد بأى زيادة فى المواصفات إذا كانت هذه الزيادة ليس من شأنها تحويل المبنى إلى مستوى آخر غير المستوى الصادر به الترخيص، مع مراعاة ما نصت عليه المادة ٧ من اللائحة من أنه لايجوز تجاوز المسطحات المنصوص عليها فى المواد ٤، ٥، ٦ إلا إذا اقتضى ذلك التصميم المعمارى وبما لايجاوز خمسة فى المائة من المساحة المقررة فإذا تجاوزت المسطحات هذه النسبة فإنه لايعتد بها فى احتساب التكاليف.

(راجع أيضا بند ٢٨٩)

٣٠٣ - تقدير اجرة التركيبات التي تقام علي اسطح المباني او علي جدرانها:

(راجع بند ٢٩٠)

أحكام خاصة بإعادة تقدير الأجرة وزيادتها في تشريعات إيجار الأماكن

وتشمل هذه الأحكام:

أولاً: إعادة تقدير الأجرة فى حالة إجراء تعديلات جوهرية بالعين.

ثانياً: زيادة الأجرة فى حالة إجراء إصلاحات وتحسينات بالعين.

ثالثاً: زيادة الأجرة فى حالة وجود المزايا غير اللصيقة بالعين.

أولاً: إعادة تقدير الأجرة في حالة إجراء تعديلات جوهرية بالعين

٣٠٤- المقصود بالتعديلات الجوهرية:

عرفت محكمة النقض التعديلات الجوهرية بقولها:

١- « .... لايوجد مانع فى القانون أو الواقع من إقامة إنشاءات جديدة فى مبنى قديم بحيث تعتبر مساكن جديدة لاتخضع لقانون الإيجارات الذى يخضع له المبنى القديم، إلا أن ذلك مشروط بأن يكون وليد تغييرات مادية جوهرية فى الأجزاء الأساسية فى المبنى الأصلى، ولايدخل فى هذا الباب التعديلات والتحسينات التى يجريها المالك لتسهيل استغلال مبناه القديم مما لاتصحبه تغييرات فى أجزائه الأساسية...... الخ».

(نقض جنائى طعن رقم ١٣٥٩ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٦/٢/١)

٢- « .... لايوجد ما يحول فى القانون أو الواقع دون إقامة إنشاءات جديدة فى مبنى قديم بحيث يعتبر مسكنا جديدا لايخضع لقانون إيجار

الأماكن الذى كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهرية فى الأجزاء الأساسية من المبنى الأصلى. ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبق عليها.... الخ».

(نقض مدنى طعن رقم ٥٣٢ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٠)

٣- «لما كان مفاد النص فى المادة الثالثة جـ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن المشرع وهو بصدد تقدير الضريبة العقارية قد عرف التعديلات الجوهرية بأنها تلك التى يكون من شأنها التغيير فى معالم العقارات أو من كيفية استعمالها بحيث تغير من قيمتها الإيجارية تغييرا محسوسا، وكان من المقرر فى قضاء النقض أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بأنها بسيطة لاتحدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانونى يستند إلى تقدير الواقع ويخضع بالتالى لرقابة محكمة النقض.... الخ».

(نقض مدنى طعن رقم ٥٣٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٠)

٤- «يشترط فى التغييرات التى تلحق العين المؤجرة والتى يترتب عليها قانونا اعتبار العين فى حكم المنشأة حديثا فيسرى عليها قانون آخر يعدل من أجرتها السابقة أن يكون المؤجر هو الذى أجراها لا المستأجر».

(طعن رقم ١٦٧٣ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٣/٣/٧)

٣٠٥- الاستئناس بالمعايير المنصوص عليها في المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل:

نصت المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية المعدل بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ على أن: «تحصر العقارات المنصوص عليها فى المادة الأولى حصرا عاما كل عشر سنوات، ومع

ذلك فيحصر كل سنة ما يأتي..... (جـ) العقارات التى حدثت فى أجزائها أو بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوسا».

ومن ثم فإنه لايوجد ما يمنع من الاستئناس بالمعايير التى وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجوهرية فى البناء، ذلك أن هذه التعديلات سيترتب عليها تعديل الأجرة وتعديل الضريبة فى آن واحد.

٣٠٦- قضاء النقض:

١ - «...... مؤدى نص الفقرة جـ من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ أن المشرع وهو بصدد تقدير الضريبة العقارية عرف التعديلات الجوهرية بأنها تلك التى يكون من شأنها التغيير من معالم العقارات أو من كيفية استعمالها بحيث تغير من قيمتها الإيجارية تغييرا محسوسا، وهى مسألة موضوعية تترك لظروف كل حالة على حدتها. ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبقة عليه، إلا أنه ليس ثمة مايمنع من الاستئناس بالمعايير التى وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجوهرية فى المكان المؤجر اعتبارا بأن استكناه طبيعة التعديلات فى العقار سيترتب عليه تعديل الأجرة وتعديل الضريبة فى وقت معا....الخ».

(طعن رقم ٢٥٣ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٣١)

٢ - «لايوجد ما يحول فى القانون أو الواقع دون إقامة إنشاءات جديدة فى مبنى قديم بحيث يعتبر مسكنا جديدا لايخضع لقانون إيجار الأماكن الذى كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهرية فى الأجزاء الأساسية من المبنى الأصلى.... الخ».

(طعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

٣٠٧- تكييف التعديلات الجوهرية:

في هذا قضت محكمة النقض بأنه:

١- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بسيطة لاتحدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانونى يستند إلى تقدير الواقع».

(طعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/٤/٢٦- ذات المبدأ طعن رقم ٦٥٣ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٠- طعن رقم ٢٣٦ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٨)

٢- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بسيطة لاتحدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانونى يستند إلى تقدير الواقع.... ولايعيب الحكم تقريره أن العين المؤجرة مكونة من خمس حجرات وليست أربعة كما ورد بعقد الإيجار، لأن العبرة فى تحديد مكونات المبنى الأصلى وما أدخل عليه من تعديلات ليس بما جاء بعقد الإيجار وإنما بحقيقة الواقع اعتبارا بأن وجود الحجرة الخامسة هو مناط التحقق مما يسوقه المطعون عليه من إجراء تعديلات جوهرية ترتب عليها التأثير فى أجرتها القانونية، وأخذا بأن ذلك مرتبط بتطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام، فلا على الحكم بهذه المثابة إن هو اعتد فى هذا الصدد بما دلت عليه الشهادة الرسمية الصادرة من قسم الإيرادات ببلدية.... وإلى ما أثبته الخبير فى تقريره، ولايكون لذلك قد خالف قواعد الإثبات».

(طعن رقم ٢١٦ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦)

«ويترتب على ما تقدم، أنه لايجوز للطاعن إبداء دفاعه فى هذا الشأن لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه بداءة على محكمة الموضوع».

(طعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٠)

٣٠٨- امثلة لما يعد تعديلات جوهرية:

١ - «إذا كان البين من ذلك التقرير «تقرير الخبير» أن التعديلات انصبت على تحويل شقة سكنية إلى محال تجارية بما استلزم خفض منسوب الغرف إلى منسوب الشارع وتوسيع فتحات النوافذ وجعلها أبوابا وهدم حوائط فإن هذه التعديلات تعتبر فى حكم الإنشاءات».

(نقض طعن رقم ٥٩٠ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٦/٣/٢٤)

٢ - «قسمة شقة كبيرة إلى شقتين مع إنشاء المرافق اللازمة لكل منهما».

(مصر الابتدائية فى ١٩٦٨/٣/٣١ الدعوى ٥١٩٨ لسنة ١٩٦٥)

٣- «إضافة حجرة وفراندة مسقوفة ودورة مياه على مساحة أخذت من الحديقة وتبلغ نصف مساحة العين قبل تعديلها».

(استئناف الاسكندرية فى ١٩٧٢/٣/١٤ الاستئناف رقم ٢٧١ لسنة ٢٦ق)

٤- «فصل فراندة وجعلها غرفة، لأن المالك يكون قد غير من معالم المكان وزاد معه عدد الغرف المنتفع بها».

(فتوى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة- الفتوى رقم ١٠٦ حصر لسنة ١٩٦٨)

٥- «إذا كانت التغييرات التى أدخلت على العين قد أدت إلى تغيير الانتفاع بها من فندق سياحى إلى حجرات صغيرة منفصلة لاستعمالها مكاتب ومحال تجارية، نتيجة إنشاء مدخل للجناح وإزالة جزء كبير من المبانى بعرض الممر وهو حوالى عشرة أمتار وإنشاء بهو متسع بالدور الأرضى به سلم رخامى كبير ومصعدان لخدمة جميع الأدوار، وإزالة بعض الحوائط القديمة والاستعاضة عنها بدعائم خرسانية جديدة وإزالة البلكونات ودورات المياه التى كانت بغرف الفندق».

(نقض طعن رقم ٣٥٢ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٤/٤)

٦- « إذا كانت عين النزاع عبارة عن صالة متسعة بها فواصل ومنافع تم تغيير فواصلها الخشبية بأخرى من الطوب وطلاء جميع الحوائط والسقف وتجديد دورات المياه وإنشاء دورة مياه للسيدات وتغيير وتجديد أدوات الكهرباء».

(نقض طعن رقم ٤٧٨ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٨٢/٢/٢١)

ولايعد من التعديلات الجوهرية:

١ -«قيام المطعون ضده- المؤجر- بسد باب الحجرة التى تركها شريك الطاعن- المستأجر- مع بقاء الأخير شاغلا للحجرتين اللتين اختص بهما من قبل، واستعماله للصالة والمنافع الخاصة بالشقة دون تغيير، لايعد تعديلا جوهريا غير من معالم المكان المؤجر أو من كيفية استعماله بحيث يؤثر على قيمته الإيجارية تأثيرا محسوسا، ومن ثم فلا يعتبر المكان بهذا التعديل جديدا مما يخضع فى تقدير أجرته ابتداء للجان تقدير إيجار الأماكن..... الخ».

(نقض طعن رقم١٣٧ لسنة ٤٠ق جلسة ١٩٧٥/٢/٢٦)

٢- «إذا كان الدكان الأصلى أنشىء قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان له ثلاثة أبواب، وأنه فى سنة ١٩٤٦ قسم إلى ثلاثة جوانب صغيرة خصص لكل منها باب مستقل واقتطعت شقة صغيرة من جزئه الخلفى، وأن هذه التعديلات كانت بسبب موقع العقار وبعده عن العمران آنذاك، ولاتعدو كونها إقامة حائط داخل الدكان الكبير بين الأبواب الثلاثة ولم يكن من شأنها إفادة المؤجر منها إذ أن أجرة الدكان الكبير عنه إنشائه كانت ثلاثين جنيها وأصبحت أجرة الحوانيت الثلاثة والشقة الخلفية لاتتجاوز ٢٠,٥٤٤ جنيها ومن ثم فإن ما حدث مجرد تعديلات أجراها المالك لتسهيل استغلال المبنى القديم لايتضمن تغييرات فى أجزائه الأساسية، ولاتعتبر من التعديلات الجوهرية».

(استئناف القاهرة الدعوى ١٠٢٤ لسنة ٨٧ق جلسة ١٩٧٢/٤/٤- المؤيد فى النقض الطعن رقم ٣١ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/٤/٢١)

٣- «إذا كان الثابت أن عين النزاع (الدور الثانى العلوى) تحوى شقتين حسب وصفهما على الطبيعة الحالية منذ ١٩٦١ ولم يستجد إلا عمل قطوع مبانى يقسم إحدى غرف الشقة القبلية دون أن يؤدى إلى تغير مسطح كل من الشقتين».

(نقض طعن رقم ٦٩٣ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٠)

٣٠٩- *التحدي بإحداث التعديلات لايكون إلا ممن احدثها:*

«ولما كان التحدى بإحداث تغييرات أساسية فى مبنى قديم لايكون إلا ممن أحدثها بنفسه أو بواسطة سلفه ليتحلل من قيد الأجرة القديمة المقررة للمبنى فإن كان هذا لايرى أن يعتبرها أساسية ولايرى أنها تستوجب زيادة أجرة المبنى- فهذا حقه ولايجوز للمستأجر أن يصادر حريته فيما يرى من

ذلك، وحسب المستأجر إذا ما ادعى المالك بقصد التحلل من قيد الأجرة السابقة أنه أحدث تغييرات أساسية أنتجت مبنى جديدا أن ينازع فى ذلك ويثبت عدم صحة ادعائه».

(نقض جنائى طعن رقم ١٤٥٩ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٦٦/٢/١)

٣١٠- تقدير الأجرة في حالة إجراء التعديلات الجوهرية:

يعتبر الجزء من المبنى الذى أدخلت عليه التعديلات الجوهرية وحده فى حكم المبنى المنشأ حديثا ويخرج وحده من نطاق تطبيق القانون الذى يحكم تقدير أجرة المبنى إذا كان التعديل أدخل فى ظل قانون آخر غير القانون الذى يحكم تقدير أجرة المبنى، ويخضع من حيث تحديد أجرته لحكم القانون الجديد الذى تمت تحت سلطانه التعديلات المذكورة، ويجرى فى شأنه قواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها فيه.

وقد أفتت بهذا الرأى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلسة ١٩٦٣/١/٢ ملف رقم ٤- ١٥/٢.

وأخذت به اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى القرار التفسيرى رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ إذ نصت فى المادة الأولى منه على أنه:

«يخضع المكان الذى أنشىء قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وكان يسكنه المؤجر ثم أدخل به تعديلات جوهرية وأجره بعد العمل بأحكامه، لأحكام القانون المذكور».

وقد قضت محكمة النقض بما يأتي:

١- بتاريخ ١٩٧٦/١١/١٠ في الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ق بأن:

«ذلك أن النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن

إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه «لايجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ علي أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى... ولاتسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤»، يدل على أن المشرع جعل أجرة الأماكن المعينة بهذا النص لاتزيد على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر، وحددها بأنها تلك التى يكون قد تم إنشاؤها فعلا قبل أول يناير ١٩٤٤ ، لايكفى أن يكون قد بدىء فى إنشائها قبل هذا التاريخ، وأن مجرد القيام بتجديدات أو إصلاحات فى المبانى المشار إليها- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- لايخرجها عن القيود الواردة بتلك المادة، وإنما يجيز للمالك إضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، غير أنه إذا حديثت تعديلات جوهرية فيها غيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد أول يناير ١٩٤٤ فإن الجزء الذى أصابه التعديل يعتبر في حكم المنشأ حديثا ولاتسرى عليه وحده أحكام تحديد الأجرة الواردة بالمادة» .

٢- بتاريخ ١٩٨١/٤/٤ في الطعن رقم ٣٥٢ لسنة ٤٧ق بأن:

«...... يدل على أن الشارع جعل أجرة الأماكن المعنية بهذا النص (المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧) لاتزيد على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر وحددها بأنها تلك التى يكون قد بدىء فى إنشائها قبل هذا التاريخ. غير أنه إذا حدثت تعديلات جوهرية فيها- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- وغيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ فإن الجزء الذى أصابه التعديل يعتبر فى حكم المنشأ حديثا ولاتسرى عليه أحكام تحديد الأجرة الواردة فى هذه المادة، ولما كان ذلك وكان المبنى الواقع به عين النزاع- على ما أبانه من الرد على

أسباب الطعن السابقة- قد تم تعديله تعديلا جوهريا بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ بما يخرج تحديد أجرته من نطاق أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر، وإذ أخذ الحكم المطعون فيه بهذا النظر وأخضع أجرة العين لأحكام القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢، فإنه لايكون قد أخطأ فى تطبيق القانون»- أيضا طعن رقم ٩٨٨ لسنة ٤٩ق- جلسة ١٩٨٤/١٢/١٩- طعن رقم ١٣٦٠ لسنة ٤٨ق- جلسة ١٩٨٥/٣/٢٧.

ثانيا: زيادة الأجرة في حالة إجراء الإصلاحات والتحسينات بالعين

٣١١- المقصود بالإصلاحات والتحسينات:

المقصود بها الإصلاحات والتحسينات البسيطة التى تدخل على المبنى دون أن تغير من طبيعته، ويكون من شأنها زيادة منفعة المستأجر أو تسهيل الانتفاع له بالعين المؤجرة، أو توفير الطمأنينة له فى بقائه فيها.

(نقض طعن ١٣٢٥ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢)

والإصلاحات والتحسينات، تكون دائما لصيقة بالعين ومندمجة فيها، فتصبح من مكوناتها، ويكون الانتفاع بها جزءا لايتجزأ من الانتفاع بالعين ذاتها[١].

ومثل ذلك أن يستحدث المؤجر فى المكان المؤجر جراجا جديدا أو غرفة جديدة أو حماما جديدا أو مصعدا أو جهازا لتكييف الهواء أو يصل المكان المؤجر بالمجارى العامة[٢].

---

(١) مرقس جـ١ ص ٢٠٩ الهامش- فى هذا المعنى عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٦٤- بنها الابتدائية فى ١٩٧٩/١١/١٢ الدعوى ٣٢٢٣ سنة ١٩٧٨ مدنى.

(٢) السنهورى جـ٦ ص ٩٢٧ وما بعدها.

٣١٢- هل تشترط موافقة المستأجر علي إجراء الإصلاحات والتحسينات؟

إذا كانت الإصلاحات والتحسينات قد أجراها المؤجر قبل تأجير العين فإنها تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررتها تشريعات إيجار الأماكن أما إذا كانت الإصلاحات والتحسينات قد أدخلت على العين بعد تأجيرها، فيشترط موافقة المستأجر على إدخالها، حتى لايتخذ المؤجر من إصلاحات أو تحسينات يدخلها على العين دون موافقة المستأجر ذريعة لزيادة الأجرة على الحد الأقصى، فإذا لم يوافق المستأجر على الإصلاحات أو التحسينات ولكن قبل بعد ذلك أن ينتفع بها كان عليه أن يدفع ما يقابلها.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١-(أ)- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررها القانون، وأن الأصل وجوب إعمال ما اتفق عليه المؤجر والمستأجر فى هذا الشأن سواء تم ذلك فى عقد الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق، مالم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير.

(ب)- «يجب وفق الفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون المدنى أن يتضح من عقد الإيجار أو الاتفاق اللاحق انصراف إرادة الطرفين إلى أن الزيادة هى مقابل التحسينات المستجدة، ففى هذه الحالة يتعين على القاضى أن ينزل حكم العقد كما يذعن لحكم القانون، وأن يعتبر العقد شريعة المتعاقدين فلا يملك أن يعدل مضمونه أو يعرض لتقويم هذه التحسينات، متى استبان

له أن الاتفاق له سمة الجدية وخلا من شبهة التحايل على أحكام القانون، لما كان ذلك وكان البين من عقد الإيجار المبرم بين طرفى التداعى أنه جاء خلوا من أية إشارة إلى أن هناك ثمة اتفاق على أن زيادة الأجرة المحددة فيه هى مقابل الإصلاحات والتحسينات المستحدثة، وكان ما أورده الحكم من خضوع تقدير مقابل هذه التحسينات لرقابة القاضى لامخالفة فيه للقانون، ذلك أنه عمد إلى تفسير المستندات المقدمة له واستخلاص ما يمكن استخلاصه منها فيما يتعلق بموضوع الدعوى وهو من مطلق حقه بلا رقابة عليه من محكمة النقض متى كان تفسيره لها تحتمله عباراتها ولاخروج فيها عن المعنى الظاهر لها».

(طعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٢/١٦)

٢- «ولئن كان من المقرر- فى قضاء هذه المحكمة- أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة، إلا أنه بالنسبة للتحسينات التى يجريها المؤجر بالعين المؤجرة بعد التأجير وأثناء انتفاع المستأجر، والتى تعتبر ميزة جديدة يوليها له بقصد تسهيل هذا الانتفاع ودون أن تكون ضرورية له كالمصاعد، فإنه لاسبيل إلى إلزام المستأجر بمقابل للانتفاع بها يضاف إلى الأجرة إلا بموافقته، كما أنه لايحق له هذا الانتفاع دون أداء مقابله وذلك كله إعمالا للأصل العام المقرر بالفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون المدنى من أن «العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولاتعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التى يقررها القانون»، ومما مؤداه أنه لايجوز إجبار المستأجر على أداء مقابل هذه الميزة، إلا إذا كان قد طلبها أو وافق عليها فأصبح بذلك التزامه بمقابل الانتفاع بها التزاما تعاقديا لايجوز له التحلل من

الوفاء به، أو إذا ثبت أنه انتفع بها وإن لم يكن قد وافق عليها، فعندئذ يقوم مقابل ما انتفع به ويلزم بأدائه وكل ذلك مالم ينص القانون على إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بهذه الميزة».

(طعن رقم ٥١٠ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٣/٦/٩)

٣- (أ)- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مايقبل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة».

(طعن رقم ٣١٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٩١/١/١٠)

(ب)- التحسينات التي يجريها المؤجر في العين المؤجرة بعد التأجير وأثناء انتفاع المستأجر والتي تعتبر ميزة جديدة يوليها له بقصد تسهيل هذا الانتفاع ودون أن تكون ضرورية له، فإنه لاسبيل إلى إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها يضاف إلى الأجرة إلا بموافقته، كما أنه لايحق له الانتفاع بها دون أداء مقابله، وذلك كله إعمالا للأصل العام المقرر بالفقرة الأولى من المادة ١٤٧ من القانون المدني من أن «العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولاتعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون» مما مؤداه أنه لايجوز إجبار المستأجر على أداء مقابل هذه الميزة التي لم تكن في حسبانه عند التعاقد مع ما قد تمثله من عبء على كاهله، إلا إذا كان قد طلبها أو وافق عليها فأصبح بذلك التزامه بمقابل الانتفاع بها إلزاما تعاقديا لايجوز التحلل من الوفاء به، أو إذا ثبت أنه انتفع بها وإن لم يكن قد وافق عليها فعندئذ يقوم مقابل ما انتفع به ويلزم بأدائه وكل ذلك مالم ينص القانون على إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بهذه الميزة».

(طعن رقم ٣١٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٩١/١/١٠)

٤- «مفاد نص المادتين الثالثة والرابعة من اللائحة التنفيذية للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر بها قرار وزير الإسكان رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ أنه يتعين تحديد قيمة مستقلة لتكلفة مبانى الأدوار محل التقدير محسوبة باعتبار قيمة المتر المربع من المبانى فى مساحة الأدوار جميعا وقيمة مستقلة لكل ما يتوافر من العناصر الأخرى من تكاليف المنشآت- والتركيبات ومنها المصاعد مما ينبنى عليه توزيع قيمة تكلفة المصعد كاملا على وحدات المبنى المنتفعة به، وكان البين من تقرير الخبير الذى ندبته محكمة الاستئناف أنه انتهى إلى تقدير قيمة تكاليف المصعد بمبلغ ٤٤٠٠ جنيها، وأجرى توزيع مبلغ ٤٢٨,٣٠٠٠ جنيه من قيمته على الوحدات السكنية المنتفعة به، بينما ذهب إلى تحمل الطاعنين بباقى الكتاليف على سند من أنها تخص باقى الواحدات التى لاتنتفع بالمصعد فى حين أنه كان يتعين تحمل الوحدات المنتفعة به قيمته كاملة».

(طعن رقم ٢٢٨٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢١)

٥-(أ)- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة- أن المصاعد التى يقوم بتركيبها المؤجر بالعين المؤجرة بعد التأجير تعتبر من التحسينات ولاسبيل لإلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها إلا إذا طلبها أو وافق غليها طالما لم ينص القانون على إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها فعندئذ تعتبر جزءاً من الأجرة القانونية وتخضع لأحكامها».

(ب)-« إذ كان قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٦٥١ لسنة ١٩٧٠ والمعمول به من تاريخ نشره فى ١٩٧٠/١٢/٢٩ فى شأن إضافة مواد وبنود إلى القرار رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون الخاص بتنظيم المبانى رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ قد نص فى المادة ١١ منه على أن يلزم طالبو البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبانى التى لايقل ارتفاع

أرضية أعلى دور فيها عن ١٤ مترا من منسوب الشارع ونصت المادة ٢/١٧ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ على أن «وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد.. وتضيف قيمة ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها». مما يدل على أن المشرع ألزم المؤجر بإدخال المصعد فى العين المؤجرة التى يصدر الترخيص بها أو التى يقوم المالك بتعليتها بإضافة طوابق إليها بعد تاريخ العمل بالقرار رقم ٦٥١ لسنة ٧٠ المشار إليه آنفا متى ارتفع بناؤه عن ١٤ مترا من منسوب الشارع واعتبر تكاليفه من عناصر تقدير الأجرة القانونية التى تتولى لجنة تحديد القيمة الإيجارية تقديرها وأوجبت إضافة مقابل الانتفاع به للأجرة السابق لها تحديدها، ومن ثم يلزم المستأجر بأداء مقابل هذه الميزة سواء تم تركيب المصعد قبل شغله العين المؤجرة أو بعده باعتبار أن مقابل تلك الميزة جزء من الأجرة».

(جـ)-« إذ كان الثابت من تقرير الخبير والأوراق أن عقار النزاع مكون من سبعة طوابق، وقد خضع لأحكام القانونين ٤٥ لسنة ١٩٦٢، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفى البيان، وأن المطعون ضدها (المؤجرة) قامت بتركيب المصعد عام ١٩٧٦ أى بعد تاريخ العمل بالقرار ٦٥١ لسنة ١٩٧٠، ومن ثم يتم تقدير قيمته ويضاف مقابل الانتفاع به إلى الأجرة القانونية، ومن ثم تخضع المنازعة فى هذا التقدير للقواعد المنصوص عليها فى المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن الطعن بالنقض الماثل يكون غير جائز».

(طعن رقم ١٨٤٧ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩١/٣/١٤)

٦- «الإصلاحات والتحسينات التى يحدثها المؤجر بالعين المؤجرة قبل التأجير. وجوب تقويمها وإضافة مقابلها للأجرة».

(طعن رقم ٢٨٩ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

٧- «التحسينات التى يجريها المؤجر بالعين المؤجرة بعد التأجير وأثناء انتفاع المستأجر- كميزة جديدة- لاسبيل لإلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها إلا بموافقته. علة ذلك».

(طعن رقم ٢٨٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٥/٢٥)

٨- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية. تعلقها بالنظام العام. الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة. وجوب تقويمها وإضافتها إلى الأجرة القانونية».

(طعن رقم ١٦٧٧ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٨)

٩- «الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يحدثها المؤجر بالعين المؤجرة قبل التأجير وبعده بالاتفاق مع المستأجر. جواز تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجرة الأساس .شرطه. أن تكون حقيقية وجوهرية ومن ماله الخاص وألا يقصد بها التحايل على الأجرة القانونية للعين. مثال».

(طعن رقم ٦٠٦ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٥/٤/٢٧)

١٠- التغييرات والتحسينات الجديدة التى من شأنها اعتبار العين المؤجرة فى حكم المنشأة حديثا. إضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة . شرطه. أن يكون المؤجر هو الذى أجراها».

(طعن رقم ٢٦٧٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٥/٦/٢١)

١١- «الإصلاحات والتحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة جواز تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجرة الأساس. وجوب إعمال اتفاق الطرفين بشأنها مالم يقصد منه التحايل على القانون. استحقاق المؤجر لذلك المقابل. حالاته. جواز إثبات تلك التحسينات بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم ١٠٧٩ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/١/٧)

ويستثنى من القاعدة السابقة بعض الإصلاحات التى يجوز للمالك إجراؤها دون موافقة المستأجر، وهى:

٣١٣- (١)- في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧:

إذا كانت الإصلاحات من الإصلاحات الضرورية اللازمة لحفظ العين[١] وكانت هذه الاصلاحات الضرورية، مما تعود على المستأجر بزيادة فى المنفعة أو بتسهيل الانتفاع بالمكان المؤجر أو بتوفير الطمأنينة له فى بقائه فى هذا المكان، فإن المؤجر يستحق من أجلها زيادة إضافية فى الأجرة. وإذا كانت من الإصلاحات الضرورية التى لاتعود على المستأجر بزيادة فى المنفعة بل تعد من أعمال الصيانة المقصود بها المحافظة على المبنى والتى يلتزم بها المؤجر قانونا. فلا يستحق عنها زيادة فى الأجرة[٢]. ويعتبر من أعمال الصيانة استبدال مصعد جديد بآخر قديم بالعمارة.

---

(١) السنهورى جـ٦ ص ٩٢٧.

(٢) وقد قضى بشأن الإصلاحات الضرورية لحفظ العين التى تجرى فى الأماكن الخاضعة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأنه وإن كان الأصل فى الإصلاحات الضرورية لحفظ العين أنها تقع على المالك وحده، إلا أنه إذا زادت هذه التكاليف كثيرا عما كانت عليه فى شهر أبريل ١٩٤١ ألزم المستأجر تحقيقا للعدالة بقيمة الفرق بين تكاليف هذه الإصلاحات وقت إجرائها وقيمة تكاليفها فى أبريل سنة ١٩٤١ (مصر الكلية ١٩٥٣/٣/٢٢ الدعوى ٣٤٩٤ لسنة ١٩٥٢- ١٩٥٣/١٢/٣٠ الدعوى ٣٨٤٣ لسنة ١٩٥٣- ١٩٥٤/١٢/٥ الدعوى ٢٣٤٥ لسنة ١٩٥٢)

وقد راعت هذه الأحكام أن الإصلاحات الضرورية بالنسبة لهذه الأماكن قد تضاعفت تكاليفها بحيث أصبح أقل إصلاح فيها يستغرق الأجرة كلها ومن ثم فإنه لايكون من العدل تحميل المالك بهذه التكاليف. ويرى الدكتور سليمان مرقس (جـ١ ص ١٨٣ الهامش) أنه من الأنسب تحميل المالك هذا=

٣١٤- (٢)- في ظل القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢:

يعمل بالقاعدة المعمول بها فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ فى شأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزارى ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ إذ منذ العمل بالقانون واللائحة يختلف الوضع، لأنه إذا كانت الإصلاحات التى يريد المالك إجراءها من الأعمال المبينة فى المادة ٦ من القانون، ٣ من اللائحة وهى أعمال الترميم والصيانة اللازمة لسلامة المبنى، فإن هذه الأعمال تجرى دون موافقة المستأجر بالإجراءات المرسومة بالقانون واللائحة. وفى هذه الحالة قررت المادة ٣ من اللائحة للمالك زيادة فى الأجرة فلا يكون له مقابل آخر عن هذه الاصلاحات.

(راجع بند ١٨٢)

٣١٥- (٣)- في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

إذا كانت الاصلاحات المراد إجراؤها من الإصلاحات المنصوص عليها فى المادة ٣٠ من القانون والمادة ٩ من اللائحة التنفيذية للقانون فإنها تجرى دون موافقة المستأجر بالإجراءات المرسومة بالقانون واللائحة، وفى هذه الحالة يستحق المالك زيادة فى الأجرة حددها القانون، فلا يكون له مقابل آخر عن هذه الإصلاحات.

(راجع بند ١٨٢)

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«..... وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليها

= الفرق مع السماح له بزيادة فى الأجرة مقابل ذلك. وعندنا أن هذا الرأى هو الأقرب إلى العدالة وتحقيق التوازن فى رعاية المؤجر والمستأجر.

اتفقت مع الطاعن على إجراء تحسينات وإصلاحات بعين النزاع خصما من الأجرة مقابل زيادة القيمة الإيجارية، فإن الحكم إذ اعتد بهذه الزيادة كمقابل للإصلاحات والتحسينات التى أجريت فى العين المؤجرة يكون قد أصاب صحيح القانون. ولامحل للتذرع بالإجراءات المشار إليها بالمادة ٣٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لأنه فضلا عن عدم انطباق أحكامه، فهى واردة فى الباب الثانى الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة، وتواجه حالة المنشآت التى تنذر بالانقضاض، وكذلك تلك التى وإن كانت لاتنذر به ولاتعرض الأرواح والأموال للخطر إلا أنها تحتاج إلى ترميم وصيانة للحفاظ على حالتها جيدة ومنع تفاقم تدهورها، فتخرج عن نطاق أعمال التحسين التى تتم باتفاق بين المؤجر والمستأجر والتى من شأنها زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء مقابل يضاف إلى القيمة الإيجارية وهو موضوع الدعوى الماثلة».

(طعن رقم ٢٧٨ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩)

٣١٦- (٤)- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

إذا كانت الإصلاحات المراد إجراؤها من الإصلاحات المنصوص عليها فى المادة ٥٥ من القانون والمادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية، فإنها تجرى دون موافقة المستأجر بالإجراءات المرسومة بالقانون واللائحة وفى هذه الحالة يستحق المالك زيادة فى الأجرة حددها القانون، فلا يكون له مقابل آخر عن هذه الاصلاحات.

(راجع بند ١٨٢)

٣١٧- (٥)- في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

إذا كانت الاصلاحات المراد إجراؤها من أعمال الترميم والصيانة الدورية

والعامة المنصوص عليها فى المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[1] فإنها تجرى بالإجراءات التى أوضحناها فى موضعها، وقد تكفل القانون المذكور فى المادة ٩ منه بتوزيع أعباء الإصلاحات المشار إليها بين المالك وشاغلى المبنى بنسب محددة كنوع من التعاون بين الملاك والمستأجرين، ومن ثم فلا يستحق المالك أى زيادة عن هذه الإصلاحات.

٣١٨- حق المؤجر في تقويم الإصلاحات والتحسينات وإضافة مقابل الانتفاع بها إلي الأجرة القانونية:

يحق للمؤجر تقويم الإصلاحات والتحسينات وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة القانونية، وذلك باستثناء الإصلاحات التى أشرنا إليها فيما تقدم.

(راجع بند ١٨٢)

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «يشترط فى التحسينات والإصلاحات التى يستحق المؤجر فى مقابلها زيادة فى الأجرة أن يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص دون أن يكون المستأجر هو الذى قام بها، وإذا كان المالك يستهدف بإجراء التحسينات فى ملكه العمل على زيادة دخله وتحسين استثماره للعين وليس مجرد أداء خدمة للمستأجر وكان ما عرضه الطاعن بهذه المثابة على محكمة الموضوع من إيفاء المطعون عليها المؤجرة ما أنفقته فى أداء التحسينات دون إضافة ما يقابلها إلى الأجرة الأصلية بعيدا عن قصد المؤجر وكان الأصل أنه يتعين تقويم هذه التحسينات وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة القانونية

---

(١) راجع بند (٢٥٩) فى أعمال الصيانة التى أوردتها اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

فإنه لايجوز العدول عن هذا الأصل دون قبول صريح من المؤجر، ويكون لاعلى الحكم إن هو أغفل الرد على هذا الطلب الذى خلت الأوراق من دليل على قبوله».

(طعن رقم ٣٥٣ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٢/١)

٢-«..... ذلك أنه لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذى أبرمت عقود الإيجار فى ظله على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمبانى إنما يستهدف تحديد أجرة عادلة بالنسبة إلى الانتفاع العادى، بحيث إذا خول المؤجر المستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة إضافية كان محروما منها، سواء تراضيا على ذلك فى عقد الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق، فإن ذلك يعد بمثابة إضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الانتفاع الأصلى العادى الذى تقابله الأجرة المحددة قانونا، يصح أن يبرر إضافة إلى الأجرة فى حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية. ولما كان قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد إيجار الأماكن استن قواعد تضمنت معايير عينية بعيدا عن إرادة المتعاقدين لتحديد الأجرة، رأى فيها علاجا ناجعا يحقق العدالة فى هذا التحديد بوضعه على أسس ثابتة بعيدة عن المبالغة أو التحايل، ولم يتصد هذا القانون لمعالجة الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر، والتى ظلت محكومة بالنصوص والأحكام الواردة فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، مما مفاده أن المناط فى تقدير الأجرة حال الانتفاع العادى يتحدد بداهة بنطاق القيود المقررة على أوجه انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر، اعتبارا بأنه طالما أوجب المشرع تحديد الأجرة طبقا لمعدلات معينة من قيمة الأرض والمبانى، فإنه قدر مراعاة حدود الانتفاع المصرح به للمستأجر بمقتضى قانون إيجار

الأماكن المعمول به، وأخذا بأن فيه استثمارا عادلا ومجزيا، ومنطويا فى ذات الوقت على الموازنة بين حقوق طرفى العقد والتزاماتهم فى الحالة العادية المتواضع عليها بحكم القانون».

(طعن رقم ٣٢ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧)

٣١٩- الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مقابل الاصلاحات والتحسينات:

إذا اتفق المؤجر والمستأجر على مقابل الانتفاع بالإصلاحات والتحسينات تعين العمل بهذا الاتفاق، ما لم يثبت المستأجر أن هذا التقويم كان مبالغا فيه بقصد التحايل على أحكام القانون. وفى هذه الحالة تتولى المحكمة تقدير قيمته[1].

٣٢٠- قضاء النقض:

١- «المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قدرها ذلك القانون، وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر فى عقد الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق ويعمل بما اتفق عليه الطرفان مالم يثبت المستأجر أن القصد من هذا الاتفاق هو التحايل على أحكام القانون، فعندئذ يقوم القاضى بالتقدير».

(طعن رقم ٣٩٥ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٦٤/٥/١٤- ذات المبدأ طعن رقم ٣٠٥ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٣/٣/٦- طعن رقم ١٦٨

---

(١) مرقس جـ١ ص ١٨٦ وما بعدها- السنهورى جـ٦ ص ٩٢٨.

لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٦/٢/١٨- طعن رقم ١٣٢١ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/٢/٧)

٢- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات اللصيقة الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة. وإذا اتفق الطرفان على ذلك وجب إعمال اتفاقهما مالم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير».

(طعن رقم ٣٥٣ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٢/١)

٣- «..... ذلك أنه لما كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مجرد القيام بتجديدات أو إصلاحات فى المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ لايخرج هذه المبانى عن القيود الواردة فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإنما يجيز للمالك إضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١، وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين إذ ألغى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أبقى منها وعلى ما سلف بيانه بالسبب الأول- ما يتعلق بتحديد الأجرة والآثار المترتبة على مخالفتها وكان تقدير مقابل الإصلاحات أو التحسينات المستحدثة فى العين المؤجرة يدخل ضمن عناصر تحديد الأجرة، فإن هذا التقدير لايخضع للقواعد المقررة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩. لما كان ذلك، وكان المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة-أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررها ذلك القانون وأن

الأصل وجوب إعمال ما اتفق عليه المتعاقدان فى هذا الشأن سواء تم ذلك فى عقد الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق مالم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير».

(طعن رقم ٢٧٨ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩)

٣٢١- حالة عدم الاتفاق علي مقابل الإصلاحات والتحسينات:

لايجوز فى حالة عدم اتفاق المؤجر والمستأجر على مقابل الإصلاحات والتحسينات الالتجاء إلى إجراءات تقدير الأجرة التى نصت عليها القوانين أرقام ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، إذا ما أجريت هذه الإصلاحات والتحسينات فى ظل أحدها، ذلك أن هذه الإجراءات لازمة فقط لتقدير أجرة الأماكن الجديدة التى لم تحدد لها أجرة بعد، أو التعديلات الجوهرية التى يدخلها المؤجر على المبانى التى حددت أجرتها، أما التحسينات التى تدخل على المبانى القديمة التى حددت أجرتها فلا تخضع لهذه الإجراءات[1]، وإنما تتولى المحكمة تحديد مقابل الانتفاع بها.

٣٢٢- قضاء النقض:

١- «لئن كان المشرع لم يدمج القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ولم يورد فيه نصا مماثلا لنص المادة الرابعة من القانون الأخير، إلا أنه لما كان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قد صدر لذات الغرض المقصود من إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المدمجة فيه، وهو الحد من مغالاة الملاك فى تقدير الأجرة، وكان

---

(١) الدكتور سمير تناغو- تحديد مقابل التحسينات فى أجرة الأماكن بين الواقع والقانون- مقال بمجلة المحاماة السنة ٥٢ العددان ٣، ٤ ص ١٢٧.

عدم إدماجه فى هذا القانون كشأن القوانين السابقة عليه مرده إلى الرغبة فى وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغنى عن صدور تشريعات متوالية فى هذا الشأن على نحو ما أفصحت عنه مذكرته الإيضاحية فإن النص فى مادته الأولى على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمبانى إنما كان يستهدف تحديد الأجرة بالنسبة إلى الانتفاع العادى، بحيث إذا خول المؤجر المستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة إضافية بأن رخص له فى تأجير المكان من الباطن مفروشا فإن هذه الميزة تعتبر فى حكم التحسينات، فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها على نحو ما هو مقرر بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المندمجة فيه، وقد كشف المشرع عن هذا المقصد عندما أصدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين إذ أنه وقد حدد الأجرة وفقا لذات الأسس التى كانت مقررة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فإنه نص فى المادة ٢٨ منه على أنه فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه مفروشا،يستحق المالك أجرة إضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير «مفروشا» فدل بذلك على أن تحديد الأجرة وفقا لنسب معينة سواء فى هذا القانون أو فى القانون السابق عليه، لايعدو أن يكون وسيلة لتحديد أجرة عادلة فى حالة الانتفاع العادى، وأنه ليس ثمة ما يمنع من زيادتها فى مقابل تأجير المكان من الباطن مفروشا».

(طعن رقم ٣٠٥ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٣/٣/٦)

٢- «وجوب إعمال ما اتفق عليه طرفا التعاقد بشأن الإصلاحات والتحسينات الجديدة. مادة ١/١٤٧ مدنى- شرطه. خلو العقد من الإشارة إلى أن الزيادة فى الأجرة هى مقابل التحسينات الجديدة. لمحكمة الموضوع تقدير مقابل هذه التحسينات».

(طعن رقم ٧٤٥ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٧)

وإذا تعهد المؤجر للمستأجر بإجراء تحسينات بالعين مقابل زيادة الأجرة، ثم أخل بالتزامه فإن ذلك لايجيز للمستأجر التحلل من التزامه وإنما يكون له مطالبة المؤجر قضائيا بتنفيذ ما التزم به فإذا استبان استحالة التنفيذ العينى جاز له طلب التخفيض.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء التحسينات التى تعهد بإجرائها مقابل زيادة الأجرة لايجيز للمستأجر التحلل من التزامه طالما كان الاتفاق عليه جديا، وإنما يكون له مطالبة المؤجر قضائيا بتنفيذ ما التزم به حتى إذا تبين استحالة التنفيذ العينى جاز له طلب التخفيض، لما كان ذلك فإنه لاعلى الحكم إذا لم يعتد بما تمسك به الطاعن من عدم استكمال المطعون عليها للإصلاحات المتفق عليها طالما لم يدع استحالة تنفيذها عينا».

(طعن رقم ٢٧٨ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩)

٣٢٣- آراء للفقه وبعض المحاكم في كيفية تحديد مقابل الإصلاحات والتحسينات:

رأينا أن محكمة النقض ذهبت فى قضائها إلى أن المؤجر إذا أدخل الإصلاحات أو التحسينات على العين قبل تأجيرها كان له تقويم مقابلها وإضافته إلى الأجرة المحددة وفقا للأسس التى حددها القانون، وإذا أدخلها بعد تأجير العين فإن تقويمها يخضع لاتفاق الطرفين، كل هذا مالم يثبت المستأجر أن هذا التقويم كان مبالغا فيه بقصد التحايل على أحكام القانون، وفى هذه الحالة تتولى المحكمة تقدير قيمتها. إلا أن هناك بعض الآراء الفقهية وقضاء لبعض المحاكم يضع بعض الضوابط لتحديد قيمة هذه الإصلاحات والتحسينات، نعرضها فيما يلى.

٣٢٤- (أ)- كيفية تحديد مقابل الاصلاحات والتحسينات التي تمت في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧:

المقرر أنه فى ظل القانون المدنى لايجوز أن تزيد الفوائد على رأس المال على نسبة قدرها ٧٪، والحد الأقصى للفائدة لايسرى فقط على القروض بل يسرى على كل العقود التى تشترط فيها الفوائد (مادة ١/٢٢٧ مدنى)، ويعتبر هذا الحكم متعلقا بالنظام العام، فلا يجوز الاتفاق على فوائد تزيد على الحد الأقصى المذكور. ومن ثم فإنه يمكن تطبيق هذا الحكم بطريق القياس على عقود الإيجار التى يخضع الشارع أجرتها لحد أقصى دون أن يبين طريق تعيين الحد الأقصى بالنسبة لبعض عناصر هذه الأجرة، كما هو الشأن بالنسبة للإصلاحات والتحسينات، ذلك أن أجرة هذه الأماكن تماثل فى المبنى والمعنى أحكام فوائد الديون.

وقد عبر الحكم الصادر من محكمة مصر الكلية فى ١٩٥٤/١١/١٣ (المحاماة ٣٦ رقم ٤٤٦ص ٩١١) عن مدى التشابه بين وضع حد أقصى لأجرة الأماكن، ووضع حد أقصى لفائدة القرض بما ذهب إليه من أن تخفيض الأجرة إلى الحد الأقصى المسموح به قانونا تصحيح إجبارى لا اختيارى إلى الحد القانونى مع بقاء العقد نافذا بهذا التصحيح منذ نشوئه لا من وقت تصحيحه، وإن الاتفاق على الأجرة الزائدة يشبه تماما الاتفاق على فائدة تجاوز الحد المقرر، ووجه المشابهة أن الفوائد تعتبر من وجهة التكييف القانونى، أجرة للقرض، وأن التأمل فى النصوص الخاصة ببطلان الاتفاق ورد الزائد فى الحالين يلاحظ ما بينهما من تماثل فى المبنى وفى المعنى على صورة يمكن معها القول بأن المشرع نقل أحكام أجرة الأماكن عن أحكام فوائد الديون، ومن المعروف فى عالم القانون أن الاتفاق على الفوائد الزائدة لاتصححه الإجازة ولا الصلح ولا الإقرار، كما أن نية الطرفين لا تأثير لها فيه

وبالبناء على ذلك فإن مقابل الإصلاحات أو التحسينات يحسب بنسبة ٧٪ من تكاليفها، ثم توزع هذه النسبة على الإيجار السنوى.

٣٢٥- (ب)- كيفية تحديد مقابل *الإصلاحات والتحسينات التي* تتم فى ظل *القوانين* ٤٦ *لسنة* ١٩٦٢، ٥٢ *لسنة* ١٩٦٩، ٤٩ *لسنة* ١٩٧٧:

الثابت أن القوانين المشار إليها جميعا وضعت قواعد معينة لتقدير الأجرة، وأعطت المالك عائد استثمار عن تكاليف المبنى عبارة عن نسبة مئوية من هذه التكاليف قدرها ٨٪ بمقتضى القانونين الأول والثانى، ١٠٪ بمقتضى القانون الأخير، وتشمل هذه النسبة عائد استثمار الأرض والمبانى ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة، وتستحق عن جميع نفقات البناء لافرق فى ذلك بين الخرسانة المسلحة أو الطوب أو البياض أو الخشب أو الكهرباء أو الأدوات الصحية، أو ما يعتبر تحسينا كالديكورات والبياض بالزيت والرخام..... الخ، ذلك أن التحسينات التى تجرى بالمبنى تندمج به وتعد جزءا لايتجزأ منه، والمشرع لم يفرق بين المبنى وبين أى عنصر من عناصره بل اعتبرها مركبا واحدا ووحدة واحدة، ومن ثم فإنه مما يتفق وحكم هذه القوانين إعطاء المؤجر نفس النسبة التى يحصل عليها عائدا عن استثمار المبنى، مقابلا للإصلاحات والتحسينات التى يدخلها على المبنى.

والعبرة فى تحديد العائد المستحق بالتاريخ الذى تم فيه إجراء الإصلاحات والتحسينات، فإذا تمت فى ظل القانونين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كانت النسبة ٨٪، وإن تمت فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كانت النسبة ١٠٪.

وإذا تم احتساب مقابل الإصلاحات والتحسينات على النحو السالف، فإن هذا المقابل يوزع على الإيجار السنوى للمبنى[(١)] .

٣٢٦- (جـ) كيفية تحديد مقابل الاصلاحات والتحسينات التي تتم في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يسرى على هذه الإصلاحات والتحسينات، ما يسرى على الإصلاحات والتحسينات التى تتم فى ظل القوانين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (طبقا للرأى الوارد بالبند السابق) عدا ما يتعلق بنسبة العائد التى تحتسب عن الإصلاحات والتحسينات، ذلك أن المادة ١/١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أعطت المالك عائدا سنويا قدره ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى فقط، وبالتالى فإن مقابل الإصلاحات والتحسينات يحتسب على أساس نسبة ٧٪ فقط، ثم يوزع على الإيجار السنوى.

(١) سمير تناغو المقال المشار إليه ص ١٢٩- مرقس جـ١ ص١٤٥- وكانت المحاكم قد اضطربت فى تقدير مقابل الإصلاحات والتحسينات سواء فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، أو فى ظل بعض القوانين اللاحقة، فذهب فريق من المحاكم إلى توزيع تكاليف التحسينات على خمس سنوات فتزاد الأجرة على هذا الأساس (مصر الكلية فى ١٩٥٨/٣/٢٩ الدعوى ٣٣٥١ سنة ١٩٥٧، ١٩٦٨/١٢/٢٩ الدعوى ٦٦٢٣ سنة ١٩٦٣ وذهب فريق إلى تقدير مقابل التحسينات عن طريق خصم قيمة تكاليفها واستهلاكها على عشر سنوات مع فوائد ١٠٪- استئناف القاهرة فى ١٩٧٠/١٢/٢٠- ٥٤٥ لسنة ٨٧ق، مشار إليه بمرقس جـ ص ١٨٥ الهامش).

وذهب فريق إلى استهلاك تلك التكاليف على عشر سنوات دون فوائد (استئناف القاهرة فى ١٩٧٠/١٢/١٢ رقم ٢٤ لسنة ٨٧ق)

وذهب فريق آخر إلى إعطاء المؤجر كمقابل للتحسينات فائدة سنوية مقدارها ٢٠٪ (شمال القاهرة الابتدائية فى ١٩٧٢/٤/٦ الدعوى ١٠٢١٨ سنة ١٩٧١).

أما بالنسبة للإصلاحات والتحسينات التى تجرى بالمساكن من المستوى الفاخر والأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، فالثابت- كما أوضحنا من قبل- أن المشرع فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ استثنى هذه الأماكن من الخضوع لحكم التحديد القانونى للأجرة، وبالتالى فإن تقدير الإصلاحات والتحسينات التى تجرى بها تضحى غير خاضعة لأى تقدير محدد. ويترك تحديد المقابل عنها لإرادة الطرفين. ويجوز للمؤجر اقتضاء مقابل هذه الإصلاحات والتحسينات دفعة واحدة إذا وافق المستأجر، أما إذا لم يوافق وزع مقابلها الذى يتفق عليه على أجرة المكان، كما هو الحال فى المبانى الأخرى.

أما إذا كانت هذه الأماكن قد أنشئت أو رخص بإنشائها قبل العمل بالقانون الجديد فانها تكون خاضعة للتحديد القانونى للأجرة، ولايجوز للمالك المبالغة فى تقدير مقابل الإصلاحات والتحسينات التى تجرى فى ظل القانونرقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للتحايل على زيادة الأجرة. وفى هذه الحالة تتولى المحكمة تقدير هذا المقابل.

٣٢٧- سلطة المحكمة في تقويم تكاليف الإصلاحات والتحسينات:

يعتبر تحديد التكاليف من مسائل الواقع التى تخضع للسلطة التقديرية لقاضى الموضوع، وله الاستعانة فى هذا الشأن بذوى الخبرة.

وللمحكمة أن توزع قيمة التحسينات التى تقوم وتضاف إلى الأجرة على فترة معينة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

« إذ كان تحديد الحكم المطعون فيه للفترة التى توزع فيها استهلاك التحسينات التى تقوم وتضاف إلى الأجرة يدخل فى السلطة التقديرية لقاضى

الموضوع، متى أورد الاعتبارات المبررة لها، وكان الحكم قد أفصح عن وجهة نظره باعتبارات سائغة، فإن النعى عليه مما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض».

(طعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٧/٢/١٦)

٣٢٨- الإصلاحات والتحسينات التي يجريها المستأجر:

إذا كان المستأجر هو الذى أجرى الإصلاحات أو التحسينات بالعين، سواء بإذن المؤجر أم بغير إذنه، فالأصل أن المستأجر ينتفع بهذه الإصلاحات والتحسينات ولايجوز مطالبته بزيادة الأجرة مالم يكن هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على زيادة فى الأجرة مقابل الانتفاع بهذه الإصلاحات والتحسينات فيعمل بهذا الاتفاق، ولايجوز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة بعد أن رضى بالزيادة، إلا إذا ثبتت صورية هذا الاتفاق، وأن الغرض منه التحايل على القانون، وذلك لايخل بحق المؤجر فى مطالبة المستأجر بإعادة الحال إلى ما كان عليه عند انتهاء الإجارة إذا ما تراءى له ذلك.

ثالثا: زيادة الأجرة في حالة وجود المزايا غير اللصيقة بالعين:

٣٢٩- المقصود بالمزايا غير اللصيقة بالعين:

المقصود بهذه المزايا، المزايا التى يقدمها المؤجر للمستأجر ويكون من شأنها زيادة منفعة المستأجر أو تسهيل الانتفاع له بالعين المؤجرة، أو توفير الطمأنينة له فى بقائه فيها، ويكون لها كيانها المستقل عن الانتفاع بالعين المؤجرة، وليست لصيقة بالعين، ويمكن الانتفاع بالعين بدونها[١] .

ومثل ذلك استعمال التليفون واستهلاك المياه والكهرباء واستخدام الفراش أو استعمال جراج للسيارة.... الخ.

---

(١)مرقس جـ١ ص ٢٥٧ وما بعدها- عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٦٤- استئناف القاهرة فى ١٩٦٨/٤/٢٠ رقم ٣٨٢ لسنة ٨٥ق.

ويلحق بهذه المزايا ترخيص المؤجر للمستأجر بتأجير العين المؤجرة من الباطن، فمن شأن هذه الميزة توسيع نطاق انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

٣٣٠- كيفية تحديد مقابل المزايا غير اللصيقة بالعين:

تأخذ هذه المزايا حكم الإصلاحات والتحسينات التى يدخلها المؤجر على العين المؤجرة، فى أن قيمتها تقوم وتضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة للعين. ويخضع هذا المقابل لإرادة الطرفين، وينأى عن أى رقابة قضائية، إلا إذا أثبت المستأجر صورية الاتفاق على الانتفاع بهذه المزايا، أو أن هذا الاتفاق قصد به التحايل على أحكام القانون الخاصة بتحديد الأجرة.

فإذا لم يتفق الطرفان على تحديد مقابل هذه التحسينات تولى القاضى تحديده، وله الاستعانة فى ذلك بأهل الخبرة ولايخضع تقويم هذه المزايا لقواعد تقدير الأجرة التى نصت عليها قوانين الإيجارات.

فإذا ماقومت هذه المزايا بمبلغ من النقود زيد الإيجار السنوى بنسبة تتفق مع قيمة هذه المزايا.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة فإن مقابلها يبقى حرا غير خاضع لقوانين تحديد الأجرة. فإذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه المزايا مستقل عن أجرة العين المؤجرة، وجب إعمال اتفاقهما مالم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير وعلى ذلك فإنه يجوز للطرفين الاتفاق على تعديل مقابل المزايا زيادة أو نقصا كما يجوز لأيهما أن يلجأ إلى القضاء لتعديلها لأسباب يقرها القانون أو إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن فى الوسع توقعها ترتب على حدوثها أن يصبح تنفيذ الالتزام التعاقدى

بشأنها مرهقا له بحيث يهدده بخسارة فادحة طبقا لنص المادة ١٤٧ من القانون المدنى، لما كان ذلك، وكان الثابت أن المطعون ضده قد التزم بعقد الإيجار بأن يدفع للطاعن مبلغ أربعين قرشا قيمة ما يخصه من أجرة بواب العقار الكائن به الشقة استئجاره وهو التزام مقابل مزية مستقلة عن أجرة العين المحددة فى العقد بمبلغ... سنويا فإن الاتفاق بشأنه يكون قابلا للتعديل اتفاقا أو قضاء».

(طعن رقم ٤١٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٢/١٨)

٣٣١- امثلة من قضاء النقض لما يعتبر ميزة غير لصيقة بالعين ولما لايعتبر كذلك:

١- اعتبرت محكمة النقض تخويل المؤجر المستأجر الحق فى إيداع سيارته بجراج العمارة، وفى الانتفاع بستارتين معدنيتين لبعض نوافذ الشقة ومشمع لأرضية بعض غرفها من قبيل المزايا المذكورة فقضت بأن:

«إذا كان الثابت مما أورده الحكم المطعون فيه ومن عقد الإيجار أن موضوع عقد الإيجار هو شقة معدة للسكنى فلا يغير من طبيعة هذا الموضوع بوصفه مكانا من الأمكنة المعدة للسكنى والتى تسرى عليها أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة والمكملة له- أن يكون المؤجر قد خول المستأجر بمقتضى العقد الحق فى إيداع سيارته بجراج العمارة» وفى الانتفاع بستارتين معدنيتين لبعض نوافذ الشقة ومشمع لأرضية بعض غرفها، مادام الغرض الأساسى من الإيجار على ما هو ثابت بالعقد، هو المكان ذاته، بحيث يعتبر ما خوله المؤجر للمستأجر فى العقد على النحو المذكور هو عنصر ثانوى بالنسبة للمكان المؤجر، ولايعدو أن يكون من قبيل الميزات الإضافية التى تعتبر بهذا الوصف- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- فى حكم

التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة قبل التأجير، فيحق له تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجرة المكان التى تحدد على الأسس التى قررها القانون السالف ذكره»[١].

(طعن رقم ٣٣٣ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٧٤/٥/٧)

٢- اعتبرت محكمة النقض تخويل المؤجر المستأجر الحق فى تأجير العين من الباطن مزية جديدة تضاف قيمتها بعد تقويمها إلى الأجرة القانونية فقضت بأن:

(أ)- «من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن من حق المؤجر أن يزيد على الأجرة المحددة وفقا للأسس القانونية قيمة ما يضيفه إلى العين المؤجرة قبل تأجيرها من تحسينات جديدة ينتفع بها المستأجر، وأنه يعتبر فى حكم التحسينات بهذا المعنى كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر فيضاف ما يقابلها- بعد تقويمها- إلى الأجرة، والواجب فى هذا الصدد احترام إرادة الطرفين، مالم يثبت أن القصد من الاتفاق هو التحايل على الأحكام الآمرة فى القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير».

- «الأصل فى القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابى صريح من المالك، ولما كان من شأن تخويل المستأجر هذا الحق، توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة، الأمر الذى لامخالفة للقانون فيه فى اعتبار هذا الإذن ميزة

(١) والمقصود مما ذهب إليه هذا الحكم من أن المزايا المشار إليها فيه تعتبر فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة، أنها تأخذ حكم هذه التحسينات فى وجوب إضافة قيمتها إلى الأجرة المحددة قانونا ذلك أن المزايا المشار إليها بالحكم هى من قبيل المزايا غير اللصيقة بالعين وتختلف عن التحسينات فى أن لها كيانها المستقل ويمكن فصلها من العين.

جديدة تضاف قيمتها إلى الأجرة القانونية، وكان حق المؤجر في استيفاء الأجرة المستحقة له منوطا بوفائه للمستأجر بالتزامه التعاقدى بتمكينه من الانتفاع بالشيء المؤجر حسبما انعقد عليه الاتفاق بغض النظر عن تقاعس المستأجر عن هذا الانتفاع. وكان من المقرر في العقود التبادلية- ومنها عقد الإيجار- أنه لايسوغ لأحد الطرفين أن يستقل بتعديل أحكام العقد أو أن يتحلل من التزاماته المترتبة عليه بإرادته المنفردة، فإنه لاوجه للقول بأن من حق المستأجر إرغام المؤجر على الرضوخ لرغبته فى التنازل عن ميزة مشروعة تم الاتفاق عليها بينهما في عقد الإيجار، لما فى ذلك من إخلال بالقوة الملزمة للعقد وإهدار للتوازن بين حقوق العاقدين».

- «لامحل للاستدلال- بشأن التأجير من الباطن- بحكم المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيما تقضى به من أنه «وفى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا»، وذلك لانتفاء التماثل بين حق المستأجر فى تأجير شقته مفروشة وبين الإذن له من المؤجر بتأجير المكان من الباطن، إذ بينما يستمد المستأجر حقه فى التأجير مفروشا من القانون وحده بما نصت عليه المادتان ٢٦ ، ٢٧ من القانون آنف الذكر، وذلك بغير حاجة إلى إذن من المالك، لايملك المستأجر التأجير من الباطن، بوصفه استثناء من الأصل المقرر فى هذا القانون إلا بموافقة كتابية صريحة من المالك وفى حين تدخل المشرع فى حالة التأجير مفروشا فوضع له نظاما محددا فوض وزير الإسكان والمرافق فى تقريره فأصدر قراريه رقمى ٤٨٦، ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ اللذين حدد فيهما الأشخاص الذين يجوز تأجير الوحدات السكنية المفروشة لهم (المادة ١ من القرار رقم ٤٨٦) والمواسم التى يجوز التأجير فيها ومدتها (المادة ٣ منه) والمناطق التى يباح فيها ذلك (المادة ١

من القرار رقم ٤٨٧ والكشف المرافق له) بما مؤداه عدم جواز مثل هذا التأجير فيما يجاوز هذه الحدود، فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيودا فى حالة التأجير من الباطن مما يجيز للمؤجر إطلاق حق المستأجر فى ذلك بغير قيود، كما أنه فى حين تنصرف الأحكام القانونية للتأجير مفروشا إلى الوحدات السكنية حسبما يفيده نص المادتين ٢٦، ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، لايتقيد التأجير من الباطن بمثل هذا القيد بل يمتد- فى نطاق هذا القانون- إلى كافة ما ينطبق عليه من أماكن، وكذلك فإنه فى حين حدد القانون الأجرة الإضافية المستحقة للمؤجر الأصلى فى حالة التأجير مفروشا وشروط استحقاقها، وذلك تفريعا على إمساك المشرع وحده زمام تنظيم هذا التأجير، ترك القانون للمتعاقدين حرية تقدير المقابل المستحق للمؤجر عما يخوله للمستأجر من ميزات جديدة وذلك فى نطاق المشروعية حتى لاينقلب اتفاقهما إلى سبيل للتحايل على الأحكام الآمرة بشأن تحديد الأجرة قانونا، لما كان ما تقدم فإنه لايسوغ إنزال الأحكام الخاصة بالتأجير مفروشا على الميزة المضافة إلى المكان المؤجر فى صورة إذن للمستأجر بتأجيره من الباطن، ولما كان الحكم المطعون فيه لم يخرج على هذا النهج فى قضائه وأعمل اتفاق طرفى عقد الإيجار على تقييم الميزة الاتفاقية التى أذن بها المطعون عليه للطاعن فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس»[1] .

(طعن رقم ٤٠٩ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٧)

---

(١)وقد اعتبرت محكمة النقض هذه المزية فى حكم التحسينات فى وجوب إضافة قيمتها إلى الأجرة المحددة قانونا، أما من ناحية تقدير الأجرة التى تقابل هذه المزية فإنها تلحق فى هذا الصدد بالمزايا غير اللصيقة بالعين. ذلك أنه يتعذر تحديد أجرتها طبقا للتحديد القانونى الذى تخضع له الإصلاحات والتحسينات على النحو الذى عرضناه فيما تقدم.

(ب) «لامحل للاستدلال بحكم المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيما تقضى به من أنه «فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا وذلك لانتفاء التماثل بين حق المستأجر فى تأجير شقته مفروشة وبين الإذن له من المؤجر بتأجير المكان من الباطن، إذ بينما يستمد المستأجر حقه فى التأجير مفروشا من القانون وحده بما نصت عليه المادتان ٧٦، ٢٧ من القانون آنف الذكر وذلك بغير حاجة إلى إذن من المالك، لايملك المستأجر التأجير من الباطن بوصفه استثناء من الأصل المقرر فى هذا القانون إلا بموافقة كتابية صريحة من المالك وفى حين تدخل المشرع فى حالة التأجير مفروشا فوضع له نظاما محددا فوض وزير الإسكان والمرافق فى تقريره بما مؤداه عدم جواز مثل هذا التأجير فيما يجاوز هذا النظام فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيودا فى حالة التأجير من الباطن مما يجيز للمؤجر إطلاق حق المستأجر فى ذلك بغير قيود، كما أنه فى حين تنصرف الأحكام القانونية للتأجير مفروشا إلى الوحدات السكنية حسبما يفيد نص المادتين ٢٦، ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لايتقيد التأجير من الباطن بمثل هذا القيد بل يمتد فى نطاق هذا القانون إلى كافة ما ينطبق عليه من أماكن، وكذلك فإنه فى حين حدد القانون الأجرة الإضافية المستحقة للمؤجر الأصلى فى حالة التأجير مفروشا وشروط استحقاقها وذلك تفريعا على إمساك المشرع وحده بزمام تنظيم هذا التأجير ترك القانون للمتعاقدين حرية تقدير المقابل المستحق للمؤجر عما يخوله للمستأجر من ميزات جديدة وذلك فى نطاق الحدود المشروعة حتى لاينقلب اتفاقهما إلى سبيل للتحايل على الأحكام الآمرة بشأن تحديد الأجرة قانونا. لما كان ما تقدم فإنه لايسوغ إنزال الأحكام الخاصة بالتأجير مفروشا

على الميزة المضافة إلى المكان المؤجر فى صورة إذن للمستأجر بتأجير من الباطن ولما كان الحكم المطعون فيه لم يخرج على هذا النهج فى قضائه وأعمل اتفاق طرفى عقد الإيجار على تقييم الميزة الإضافية التى أذنت بها المطعون ضدها للطاعن فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس».

(طعن رقم ٨٣٤ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٣/٤/١١)

(ج)- «إن المستفاد من أحكام قوانين إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها بالعين المؤجرة قبل التأجير يحق له تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررتها تلك القوانين، فإذا اتفق الطرفان على ذلك، وجب إعمال اتفاقهما مالم يثبت أن المقصود منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير، ويعتبر فى حكم التحسينات التى يضيفها المؤجر فى العين المؤجرة كل ميزة يوليها للمستأجر ومن هذا القبيل أن يكون المستأجر محروما من التأجير من الباطن أو التأجير المفروش فيرخص له المؤجر بذلك سواء فى عقد الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق فإن هذه الميزة تقوم وتزاد على الأجرة وذلك على تقدير من المشرع بأن الأجرة التى اتخذها أساسا للتحديد إنما هى مقابل انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر فى حدود المزايا العادية التى كانت قائمة فى التاريخ الذى عينته قوانين إيجار الأماكن».

(طعن رقم ١٤٠٠ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٣/٦/٩)

(د)- «نص المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يدل- وطبقا لما جرى به قضاء هذه المحكمة- على أن الإصلاحات والتحسينات

التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررها القانون، وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر فى عقد الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق ويعتبر فى حكم التحسينات كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن ثم يرخص له المؤجر بذلك، فإن هذه الميزة تقوم وتضاف قيمتها إلى الأجرة المحددة فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ وتكون من مجموعهما أجرة الأساس، على أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة».

(طعن رقم ٢٢٦٥ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٣/٥)

٣- ولم تعتبر محكمة النقض اتفاق المتعاقدين على استعمال العين المؤجرة فندقا ميزة يستحق المؤجر فى مقابلها أجرة إضافية تزاد إلى الأجرة الأصلية.

فقد قضت بأن:

«وحيث أن النعى فى محله، ذلك أنه ولئن كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها إلى الأجرة التى تحدد وفقا للأسس التى قررها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المدمجة فيه، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ باعتبار أن هذه الإصلاحات والتحسينات تعتبر ميزة جديدة إضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها، إلا أنه لما كان الواقع فى الدعوى أنه نص فى عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٧/١/٧ المبرم بين الطرفين أن الغرض من التأجير هو استعمال العين المؤجرة فندقا، وأن القيمة الإيجارية لها تتحدد طبقا لتقدير لجنة تقدير الإيجارات، فإن لامجال

لاعتبار هذا الاستعمال المتفق عليه، فى العقد مزية جديدة تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها إلى الأجرة التى حددتها لجنة التقدير وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الانتفاع المقصود من الإيجار وهو استغلال العين فندقا مزية يستحق المؤجر مقابلا لها وفق المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، والمادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اللذين لاتخضع العين المؤجرة لأحكام أى منهما، فإنه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه».

(طعنان رقما ٢٩٤، ٢٩٥ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٧/٥/١١)

(أيضا ذات المبدأ طعن رقم ٣٩٥ لسنة ٢٧ق جلسة ١٩٦٤/٥/١٤) (١)

---

(١) وقد عدلت محكمة النقض عن هذا القضاء فى قضاء لها صادر بتاريخ ١٩٨٨/١٢/١٤ فى الطعن رقم ٢٠٦٩ لسنة ٥٢ق ذهبت فيه إلى أن: «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة المحددة قانونا، فإذا اتفق الطرفان على ذلك وجب إعمال اتفاقهما مالم يثبت أن المقصود منه هو التحايل على أحكام القانون، فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير، ويعتبر فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها المستأجر، كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن مفروشا فرخص له المؤجر بذلك فإن هذه الميزة تقوم وتزاد على الأجرة القانونية وفقا لما تقضى به أحكام التشريعات المتعاقبة لإيجار الأماكن فى المواد ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى خولت المؤجر الحق فى زيادة الأجرة بنسبة محددة فى حالة تأجير الأماكن بقصد استغلالها مفروشة، وذلك على تقدير من المشرع بأن الأجرة التى اتخذها أساسا للتحديد طبقا لهذه القوانين إنما هى مقابل الانتفاع العادى بالمكان المؤجر، بحيث إذا خول المؤجر للمستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة إضافية كان محروما منها سواء تراضيا على ذلك فى عقد=

....

= الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق فإنه يلزم تقويمها وإضافتها إلى الأجرة، وإذ كان الترخيص للمستأجر باستعمال المكان المؤجر فى الاستغلال الفندقى- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- ينطوى على التصريح له باستغلال المكان مفروشا مما يحق معه للمؤجر زيادة الأجرة بالنسب التى حددتها المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن ابتداء من تاريخ العمل بأحكامه فى ١٩٧٧/٩/٩ وذلك بحسب تاريخ إنشاء المكان دون أية تفرقة بين الحالات التى يكون فيها التأجير من الباطن مفروشا بحكم القانون، وذلك استصحابا لما أوردته المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن الأحكام التى تضمنتها قوانين إيجار الأماكن تأخذ فى حسبانها الاستعمال الأغلب الأعم للأماكن وهو السكن ولايستساغ أن تسرى هذه الأحكام وما يتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التى تستغل فى غير هذا الغرض وبالذات فى الأغراض التجارية والمهنية التى تدر عائدا مجزيا فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضا للملاك عما يحيط بالاستعمال لغير السكن من اعتبارات وظروف تعجيل باستهلاك المبنى، وقد قطع تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب فى الإفصاح عن نطاق تطبيق المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأكد أن الأجرة الإضافية تستحق فى كل صور التأجير مفروشا ومنها الفنادق واللوكاندات والبنسيونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش، فكشف بذلك عن غرض المشرع من أن الأجرة الإضافية تستحق فى كل صور التأجير المفروش وسواء اتفق عليه لدى بدء التعاقد أو لاحقا له، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن عقد الإيجار سند الدعوى والمؤرخ فى ١٩٦٢/١٠/١٠ قد تضمن تأجير عقارى النزاع للمطعون ضده لاستغلالهما فندقا ولاخلاف بين الطرفين فى استغلال المستأجر بالفعل للعين المؤجرة للفندق ومن ثم فإن الأجرة الإضافية تستحق للطاعنين «المؤجرين» بالنسب التى حددتها المادة ٤٥ من القانون المشار إليه وذلك بحسب تاريخ إنشاء المكان المؤجر، وإذ جرى الحكم المطعون فيه على غير هذا النظر بتأييد الحكم المستأنف بعدم=

٤- ولم تعتبر محكمة النقض اتفاق المتعاقدين على استعمال العين المؤجرة مستشفى ميزة للمستأجر يستحق المؤجر فى مقابلها أجرة إضافية تزاد إلى الأجرة الأصلية فقد قضت بأن:

«حظرت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧- فيما حظرت- على المستأجر تأجير المكان المؤجر من الباطن دون إذن كتابى من المالك، ومنعته من استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريق تنافى شروط الإيجار المعقولة وتضر بمصلحة المالك، إلا أنها لم تضع قيدا على حق طرفى العقد فى التراضى على الانتفاع بالعين المؤجرة وتحديد وجه الاستعمال على النحو الذى يتفقان عليه فى العقد، وإن كانت قد حرمت المستأجر من تغيير نوع الاستعمال المتفق عليه، لما كان ما تقدم وكان المراد بالميزة فى هذا المجال أن تكون محل عطاء من المؤجر وبإجراء إيجابى منه يوليه المستأجر متجاوزا المعايير العينية المشار إليها وخارج نطاق القيود القانونية المتبادلة على الوجه السابق والتى تحكم الانتفاع العادى، بمعنى أنه يلزم لاعتبارها ميزة أن يحل المؤجر المستأجر من أحد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون

= أحقية الطاعنين فى المطالبة بالأجرة الإضافية استنادا إلى أن مجرد الاتفاق فى عقد الإيجار على استغلال العين المؤجرة فندقا لايعد من قبيل الميزة الإضافية التى يستحق المؤجر مقابلا عنها ولايعتبر من صور التأجير المفروش، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(أيضا طعن رقم ٢٠٢٤ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٠/١/١٧- ١٠٣٩ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٧)- إلا أن هذه الأحكام جميعا لم تنشر بمجموعات المكتب الفنى لمحكمة النقض .

إيجار الأماكن فيما يسوغ القول باستحقاقه فى مقابلها إضافة إلى الأجرة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية، ويكون بهذه المثابة مجرد اتفاق المتعاقدين على وجه الانتفاع بالعين المؤجرة فى غرض معين ليس من قبيل الميزة الإضافية التى يستحق مقابلا عنها زيادة على الأجرة القانونية، ولما كان الواقع فى الدعوى أن الثابت من عقود الإيجار الأولية موضوع التداعى أن الغرض من التأجير استعمال الشقق المؤجرة مستشفى. وقد تضمن كل عقد اتفاق المتعاقدين على قيام المستأجرة بالتعديلات اللازمة لجعل الأعيان المؤجرة صالحة لإعدادها مستشفى أو عيادة على نفقتها الخاصة، شريطة أن تعيد الحالة إلى أصلها وطبقا لطبيعتها الأولى عند التأجير حالَ تركها العين، فإن هذا الاتفاق لايمنح الطاعنة- المستأجر- ميزة تجعل تمتعها بها رهنا بموافقة المالك ولاتلقى على عاتق المؤجر التزاما يحق تقويمه ومنحه مقابله أجرة إضافية تزاد إلى الأجرة الأصلية، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بزيادة الأجرة مقابل هذا الاستعمال فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون» .

(طعن رقم ٣٢ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧- ذات المبدأ طعن رقم ٣٣ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧)

٥-ولم تعتبر محكمة النقض تضمن ملحق عقد الإيجار النص على سلب المؤجر حق إخلاء المستأجر لأى سبب ميزة يضاف مايقابل الانتفاع بها إلى الأجرة المحددة قانونا:

إذا قضت بأن:

«مفاد النص فى الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أنه يدخل فى تقويم الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل

شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل أول مايو ١٩٤١، أو لم يجر العرف فى هذا التاريخ بفرضه على المستأجر، كما يواجه صراحة حالة ما إذا فرضت على المستأجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه فى شهر الأساس، فإنه يواجه أيضا- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- حالة ما إذا فرضت على المؤجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه فى شهر الأساس فيتعين تقويمها بفرض أنها كانت موجودة فى شهر الأساس وإضافتها إلى الأجرة الاتفاقية أو أجرة المثل فى ذلك الشهر.. ومصدر القيد أو الميزة المقابلة اتفاق المتعاقدين بعطاء من أحدهما يوليه المتعاقد الآخر متجاوزا نطاق القيود القانونية، وفى هذه الحالة وسواء تراضيا على ذلك فى عقد الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق، فإنه يتعين إعمال ما تلاقت عليه إرادتهما بشأن تقويم هذه الميزة مالم ينطو ذلك على تحايل على أحكام الأجرة القانونية. لما كان ما تقدم وكان ملحق عقد الإيجار قد حرر فى ظل الأمر العسكرى رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ المعدل بالأمر العسكرى ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ الذى كان لايجيز للمؤجر طلب الإخلاء إلا فى حالات ثلاث هى التأخر فى سداد الأجرة وإساءة استعمال العين المؤجرة، وقيام ضرورة قصوى للمالك تلجئه إلى شغل المكان المؤجر، وكان ما ورد بهذا الملحق من قيد على المؤجر بعدم طلب إخلاء المستأجر لأى سبب كان سواء لشغل العين بنفسه أو بأحد ذويه أو لأى سبب آخر طالما بقى المستأجر ملتزما بتنفيذ شروط والتزامات العقد، ينطوى على حجب المؤجر عن استعمال حقه فى طلب الإخلاء إذا قامت به ضرورة لشغل المكان المؤجر فقط وليس لأى من السببين الأولين المشار إليهما بالأمر العسكرى المعدل آنف الذكر، وهما التخلف عن سداد الأجرة وإساءة استعمال المكان باعتبار أنها من شروط التعاقد التى التزم المستأجر بتنفيذها طبقا لما ورد بملحق العقد، وبالتالى فلا يشملها القيد الوارد به، وكان ما

انتظمه هذا القيد يمثل انتقاصا لحقوق المؤجر قبل المستأجر على نحو لم يكن واردا فى عقود الإيجار المبرمة. قبل أول مايو لسنة ١٩٤١ ولم يجر العرف فى هذا التاريخ بفرضه على المؤجر، بما يعد ميزة للمستأجر اتفق على تقويمها وإضافة مقابلها إلى أجرة شهر الأساس، ولما كان حق المؤجر فى طلب الإخلاء لقيام ضرورة تلجئه إلى شغل العين المؤجرة الذى تقرر له بمقتضى الأمر العسكرى ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ بعد تعديله بالأمر العسكرى ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ قد استمر قائما فى ظل الأوامر العسكرى والمراسيم بقوانين المتتالية، وحتى بعد صدور القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولم يلغ إلا بموجب القانون ٢٤ لسنة ١٩٦٥، وكان مقتضى هذا الإلغاء زوال القيد والميزة المقررة بمقتضى الاتفاق بعد أن أصبحت مفروضة بموجب القانون الذى ارتأى فى مجرد فرضها لذاتها ما يحقق التوازن بين طرفى التعاقد دون أن يمنح المؤجر حقا فى تقاضى مقابلا إضافيا عنها، وكان يتعين الالتزام بما فرضه القانون فى هذا الشأن بما لازمه التزام المؤجر بهذا القيد دون أن يكون له حق فى تقاضى مقابل إضافى يقابل ما عاد على المستأجر من ميزة، وإلا كان فى تقاضيه لها المقابل الإضافى على خلاف ما يقضى به القانون تحايل على أحكام الأجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام».

(طعن رقم ١٢٨٦ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/٢/٢٠)

مادة (١٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المبانى الأصلية أو فى حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين وفى هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط.

القانون رقم ١٣٦ لنسة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى- وقد رددت الفقرة الخامسة من المادة العاشرة من لائحته التنفيذية ذات عبارات المادة.

الشرح

الوضع في ظل القوانين السابقة:

٣٣٢- أولاً: القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧:

لم يتضمن القانون رقم ١٢١ لنسة ١٩٤٧ نصا مماثلا للمادة ١٦ وذلك وضع طبيعى فلم تكن الأرض خاضعة للتحديد القانونى الذى أتى به القانونان رقما ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإنما ثار الخلاف فى ظل ذلك القانون فيما إذا كان يجب زيادة الأجرة المحددة وفقا لأحكامه مقابل تحسين صقع المكان المؤجر عما كان عليه فى أبريل سنة ١٩٤١ أو لايجب زيادتها.

فذهب رأى إلى أن العدالة تقتضى زيادة الأجرة فى حالة تحسين صقع المكان ذلك أن الأجرة المحددة طبقا لهذا القانون مفروض فيها أنها قد حددت

فى مقابل المزايا التى كانت موجودة وكان يحق للمستأجر أن ينتفع بها فى أبريل سنة ١٩٤١ وأنه يجب أن يضاف إليها مقابل لكل مزية جديدة أو كل التزام يلتزم به المؤجر الآن زيادة على الالتزامات التى كان يلتزم بها فى أبريل سنة ١٩٤١ ، ولاشك أن التصقيع المستمر أو العارض يتيح للمستأجر الحالى مزايا جديدة لم يكن لها وجود فى أبريل سنة ١٩٤١ فلم تقوم فى الأجرة التى تم الاتفاق عليها فيجب تقويمها وإضافتها إلى الأجرة الفعلية (مرقس جـ١ ص٢٠٥ وما بعدها)، وذهب رأى إلى زيادة الأجرة فى حالة تحسين صقع المكان وإنقاصها فى حالة سوء حالة صقع المكان (السنهورى جـ٦ ص٩٣١).

وذهب رأى إلى أن أجرة المكان يجب ألا تتأثر زيادة أو نقصا بزيادة صقع المكان أو نقصه، لأن تحسين صقع المكان المؤجر أو سوء حاله لايعتبر شرطا أو التزاما جديدا يفرض على المؤجر أو المستأجر إلا إذا فرضت الدولة مقابلا لتحسين صقع المكان فتزيد الأجرة بزيادة أعباء المؤجر (العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٤٥ ومابعدها).

وذهب رأى آخر إلى وجوب عدم تأثر الأجرة زيادة أو نقصا بزيادة صقع المكان أو نقصه، حتى لو ترتب عليها زيادة الضرائب المقررة على المؤجر أو إنقاصها وإلا اعتبرت بمثابة ضرائب على المستأجر وهذا يخالف إرادة المشرع (أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٥٢ وما بعدها). وقد رفض القضاء زيادة الأجرة بسبب تحسين صقع المكان فى الأنزعة التى عرضت عليه (مصر الابتدائية فى ١٩٥٥/٣/١٦ الدعوى رقم ١٣٥٥ لسنة ١٩٥٤ مدنى- أسوان الابتدائية فى ١٩٦٦/٥/١٧ الدعوى رقم ١٥٥ لسنة ١٩٦٥ المؤيد فى الاستئناف رقم ٦٠ لسنة ٤١ق أسيوط فى ١٩٦٧/١١/١٥).

٣٣٣- ثانيا: القانونان ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

أخذ هذان القانونان بالحكم الوارد فى النص الحالى (مادة ٣) من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، (م١٢ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩)، والخلاف الوحيد بين هذين النصين والنص الحالى فى المدة التى يجب أن تنقضى بين إتمام المبانى الأصلية والتعلية، فقد جعلها النصان المشار إليهما خمس سنوات، وجعلها النص الحالى سنتين فقط.

وقد هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادة ١٢ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ .يدل على أن المشرع جعل من قيمة الأرض عنصرا أساسيا فى تحديد القيمة الإيجارية لكل بناء يستجد بالتعلية بشرط أن تتم التعلية بعد مضى خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المبانى الأصلية وكان الثابت من الأوراق أن المبنى الأصلى كان مكونا من طابقين وأنه أجر لاستعماله كمدرسة..... ثم تمت تعليته فى سنة ١٩٧٠ بأن استجد عليه طابق ثالث هو عين النزاع بالإضافة للمدرسة بعد أكثر من خمس سنوات من إنشاء المبانى الأصلية فإنه كان يتعين إعمال حكم المادتين ٥/١١، ١٢ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ سالفى الذكر وتقدير أجرة ذلك الطابق المستجد باحتساب ما يخصه من قيمة الأرض بعد إعادة تقديرها وكافة ما استجد من الأساسات والتوصيلات الخارجية بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء».

(طعن رقم ٤١٥ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨)

٢- «إعادة تقدير قيمة الأرض لتحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء. شرطه. أن تتم التعلية بعد مرور خمس سنوات أو أكثر على تاريخ إنشاء المبنى الأصلى. م ١٢ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩».

(طعن رقم ٢١٨ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/٦/٣)

٣- «إعادة تقدير قيمة الأرض لتحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء رهن بإجراء التعلية بعد مضى خمس سنوات من تاريخ الإنشاء أو بفرض ضريبة تحسين. قصر التقدير على الأدوار المستحدثة بعد التحسين م١٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩».

(طعن رقم ١٣٧ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩١/٣/١٣)

حكم النص الحالي:

٣٣٤- المباني التي تستفيد من إعادة تقدير قيمة الأرض:

المبانى التى تستفيد من إعادة تقدير قيمة الأرض، هى الأدوار التى تقام بعد استكمال المبنى الأصلى وتحديد إيجار وحداته حسب القواعد السابقة، فلا تستفيد من إعادة التقدير المبانى القديمة التى كانت موجودة بالفعل، ولو كانت لم تشغل بسبب أو لآخر، ولو ثبت أن قيمة الأرض ارتفعت بعد ذلك ارتفاعا كبيرا لأى سبب[١].

وفى هذا تقول المذكرة الايضاحية للقانون:

«أما المادة ١٦ فقد تناولت الحالات التى يعاد فيها تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط».

٣٣٥- متي يعاد تقدير قيمة الأرض:

يعاد تقدير قيمة الأرض فى حالتين فقط:

الحالة الأولي:

أن تتم تعلية البناء بعد مضى سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المبانى الأصلية، أى من تاريخ الانتهاء من إنشاء المبانى وإجراء ما يلزمها من

(١) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص٧٩.

تشطيبات، فقد رأى الشارع أن تظل قيمة الأرض كما هى إذا ما أنشئت أدوار جديدة قبل انقضاء هذه المدة[١].

الحالة الثانية:

إذا لم تنقض سنتان من وقت إتمام إنشاء المبانى الأصلية، ولكن طرأ على صقع الأرض تحسين بسبب إجراء أعمال من المنافع العامة يستوجب فرض ضريبة على الأرض طبقا لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥، وفى هذه الحالة يعاد تقدير قيمة الأرض بمناسبة أية تعلية تتم بعد طروء التحسين.

وهذا الوضع تمليه العدالة لأن مالك الأرض تفرض عليه ضريبة تعادل نصف قيمة قيمة التحسين الناشىء عن القيام بأعمال المنافع العامة، فهو سيتحمل عبئا جديدا مقابل مزايا جديدة عادت على الأرض فلا يسوغ أن يتحمل المالك بالعبء دون مقابل وأن ينتفع المستأجر بالمزايا الجديدة دون مقابل.

وقد نصت المادة ٢ من القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ على أن تعتبر من أعمال المنفعة فى تطبيق هذا القانون الأعمال الآتية:

أولاً: إنشاء الطرق والميادين أو توسيعها أو تعديلها.

ثانياً: مشروعات المجارى.

ثالثاً: إنشاء الكبارى والمجازات السطحية «المزلقانات» والممرات السفلية أو تعديلها.

---

(١) كانت هذه المدة فى مشروع القانون المقدم من الحكومة خمس سنوات، ولكن لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب قصرت المدة إلى سنتين فقط ووافق المجلس على هذا التعديل، وجاء بتقرير اللجنة المذكورة ما يأتى: «وبالنظر إلى أن مدة الخمس سنوات طويلة. وقد تتغير أسعار الأراضى خلالها بشكل ملحوظ خاصة وأن العقارات التى تملكها الحكومة يعاد تقديرها كل سنتين وليس كل خمس سنوات لذلك فقد خفضت اللجنة المدة إلى سنتين».

ويجوز بقرارات من مجلس الوزراء[١] اضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة إلى الأعمال المذكورة على أن يتضمن القرار تحديد المناطق التى تطرأ عليها التحسين بسبب الأعمال.

٣٣٦- كيفية التقدير عند التعلية:

القاعدة فى هذا الشأن أن البناء الذى يضاف إلى المبانى الأصلية تحسب قيمته كاملة، ثم تحسب نسبة من ثمن الأرض بعد إعادة التقدير ونسبة من الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق تعادل نسبة التعلية إلى نسبة الارتفاع الذى كان يمكن أن يصل إليه البناء كله، وتضاف هذه النسبة إلى تكاليف البناء الجديد[٢] .

مثال:

نفرض أن المالك بنى على كل المساحة المسموح بها، وارتفع بالبناء ثلاثة أدوار، وبقيت أدوار ثلاثة أخرى لم تبن على فرض أن المسموح به ستة أدوار. ففى هذه الحالة- وفقا للقواعد التى قدمناها- يحسب له نصف قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية. فإذا على البناء دورا واحدا بعد انقضاء سنة مثلا على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى، فإن إيجار هذا الدور يحسب على أساس قيمة بناء الدور جميعه، وسدس قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية، وسدس قيمة الأرض بحسب تقديرها الأولى. فإذا

---

(١) أصبحت هذه القرارات تصدر من رئيس الجمهورية طبقا للقانون رقم ٢٨٣ لسنة ١٩٥٦، ثم صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٢ بتفويض رئيس مجلس الوزراء فى إصدارها.

(٢) تناغو فى عقد الإيجار ص ٣٥٦.

بنى الدورين الآخرين بعد انقضاء سنتين على الأقل على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى، فإن إيجار هذين الدورين الجديدين يحسب على أساس قيمة مبانيهما كلها، وثلث قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية. وثلث قيمة الأرض ولكن بعد أن يعاد تقدير هذه القيمة دون التزام بالتقدير الأول.

٣٣٧- حكم المادة ٥/١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

رددت المادة ٥/١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حكم المادة ١٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بل أوردت ذات عباراتها، ومن ثم فإن هذه الفقرة لم تضف جديدا فى شأن إعادة تقدير قيمة الأرض.

مادة (١٧)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد.

القانون رقم ١٣٦ لنسة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

٣٣٨- نفاذ قرارات لجان تحديد الأجرة بمجرد صدورها:

جعل النص قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة فى حق المالك والمستأجر على السواء بمجرد صدورها، ولو طعن فيها أحدهما أو كلاهما أمام المحكمة الابتدائية. فقرار اللجنة يعتبر سندا كافيا لزيادة الأجرة أو تخفيضها.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «وكان مؤدى نص المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- المنطبق على واقعة الدعوى- وقد جرى على أن «تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائنة فى دائرتها العقار المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة» يدل على أن قرارات لجان تحديد الأجرة تعتبر نافذة من تاريخ صدورها، وأن أثر الاخطار بها يقتصر على فتح مواعيد الطعن فيها... الخ».

(طعن رقم ٧٥٥ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٦)

٢- «قرار لجنة تحديد القيمة الإيجارية. صيرورته نافذا رغم الطعن عليه. وجوب إعماله فور صدوره».

(طعن رقم ٦٩٩٩ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٦/١/٢٩)

وبالترتيب على ذلك، لايجوز للمؤجر تقاضى أجرة تزيد على ما حددته اللجنة، ولو كانت هذه الأجرة هى أجرة التقدير المبدئى المثبت بترخيص البناء، لأن التقدير المبدئى للأجرة ينتهى العمل به بمجرد صدور قرار لجنة تحديد الأجرة (م١١)- والعكس غير صحيح إذ يجوز للمالك والمستأجر الاتفاق على أجرة أقل، لأن القيمة الإيجارية التى تحددها اللجنة تعتبر الحد الأقصى للأجرة الذى لايجوز للمالك تجاوزه، وفى هذه الحالة الأخيرة يسرى الاتفاق لمدة الإيجار، وينتهى أثره إذا استمر المستأجر شاغلا العين بناء على الامتداد القانونى لعقد الإيجار، وحينئذ يجوز للمؤجر أن يرفع الأجرة بالنسبة إلى المستقبل إلى الحد الذى قررته اللجنة[١].

---

(١) مرقس جـ١ ص ٦٠٩- وقارن العطار فى شرح أحكام الإيجار طبعة ١٩٧٠ ص ١٦١ الهامش، إذ يرى أن للمؤجر برضاه أن يتقاضى أجرة تقل عن الأجرة التى حددتها اللجنة ويعتبر متنازلا عن الزيادة، وله أن يعود إلى المطالبة بالأجرة التى حددتها اللجنة بعد تنازله فتسرى هذه الأجرة من تاريخ تمسكه بالعمل بها.

ولم يأخذ القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بنظام الأجرة المبدئية التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، وإنما كانت الأجرة تتحدد باتفاق الطرفين إلى أن يصدر قرار لجنة التقدير، فإذا صدر قرار لجنة التقدير محددا أجرة تزيد على الأجرة المتفق عليها، تعين التفرقة بين حالتين:

الحالة الأولى:

إذا كان المالك قد تحفظ فى عقد الإيجار ونص على أن الأجرة المتفق عليها هى تحت النقص والزيادة حسب قرار لجنة تقدير الأجرة فحينئذ يكون له الحق فى=

٣٣٩- نهائية قرار اللجنة في حالة عدم الطعن عليه:

إذا لم يطعن على قرار اللجنة فى الميعاد المنصوص عليه فى المادة ١٨ مضافا إليه ميعاد المسافة وفق أحكام قانون المرافعات، فإن هذا القرار يعد نهائيا، حتى لو كان مشوبا بالبطلان دون أن يصل إلى حد الانعدام.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «وكان مؤدى نص المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- المنطبق على واقعة الدعوى- وقد جرى على أن «.......» يدل على أن قرارات لجان تحديد الأجرة تعتبر نافذة من تاريخ صدورها، وأن أثر الإخطار بها يقتصر على فتح مواعيد الطعن فيها، فإذا فوت صاحب الشأن ميعاد الطعن بالرغم من إخطاره بالقرار تحصن قرار اللجنة وامتنعت المنازعة فيه إذأن المشرع- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- قد جعل تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقا بها، فإذا صار هذا التقدير نهائيا أصبح غير جائز للمستأجر الذى تم التقدير إثر استئجاره أو أى مستأجر لاحق، وبالأولى للمؤجر العودة

=رفع الأجرة إلى الحد الذى قدرته اللجنة ويجوز أن يستفاد هذا التحفظ ضمنا من ظروف التعاقد كما لو كان الإيجار قد أبرم قبل أن يتم تشطيب المبنى كله وملحقاته وزخرفته وكساء أو دهان المدخل والسلالم... الخ أو ورود عبارة أن هذا الإيجار مبدئى أو تقريبى إلى غير ذلك من العبارات الدالة على معنى التوقيت.

الحالة الثانية:

إذا ثبت أنه لم يتحفظ على الأجرة صراحة أو ضمنا فى عقد الإيجار، فإنه يلتزم بالأجرة الواردة بالعقد باعتباره قد ارتضى الأجرة الأقل، إلا أنه لايلتزم بهذه الأجرة إلا طوال مدة العقد، ويجوز له بعد انقضاء مدة العقد رفعها إلى الحد الذى قررته اللجنة ويسرى ذلك بالنسبة إلى المستأجر نفسه، وبالنسبة إلى أى مستأجر تال (مرقس جـ١ ص ٥٢٢ وما بعدها- السنهورى جـ٦ ص ٩٩١- نعمان جمعه ص ١٣٩).

إلى المنازعة فيه، ومؤدى ذلك أنه متى أصدرت لجنة تحديد الأجرة قرارها بتحديد القيمة الإيجارية لوحدة معينة، فإنها تكون قد استنفذت ولايتها بالنسبة لهذه الوحدة ، ولايجوز لها معاودة تحديد إيجارها ثانية، وذلك سواء أكان قد تم إخطار أصحاب الشأن بالقرار الأول أو لم يتم، لأن عدم الإخطار بهذا القرار يقتصر أثره على إبقاء مواعيد الطعن فيه مفتوحة لمن لم يخطر به من أصحاب الشأن دون أن يعيد للجنة ولاية استنفذتها باصداره» .

(طعن رقم ٧٥٥ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٦)

٢- «قرار لجنة تحديد الأجرة. نفاذه من تاريخ صدوره. صيرورته نهائيا بفوات ميعاد الطعن عليه أو بصدور حكم نهائي فى الطعن».

(طعن رقم ٢٥٧٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢١)

وتطبيقا لذلك قضت محكمة طنطا الابتدائية (بتاريخ ١٩٧٩/١/١٨- الدعوى رقم ٤٢٥٩ لسنة ١٩٧٨ مدنى) بأنه:

«إذا لم يطعن ذوو الشأن على قرار لجنة تحديد الأجرة فى الميعاد صار نهائيا ولايجوز للمالك أن يدفع بعدم حجيته فى دعوى تخفيض الأجرة ذلك أنه كان له الحق فى الطعن ولكنه لم يسلك سبيل الطعن» .

ويعتبر القرار النهائى حجة على المالك والمستأجر، وعلى أى مالك أو مستأجر لاحق لأن لهذا القرار حجية عينية. (راجع فى التفصيل بند ١٤٥).

٣٤٠- بطلان قرار اللجنة:

قد يكون قرار اللجنة باطلا لأسباب شكلية أو موضوعية، كأن يكون أحد أعضاء اللجنة لم يحلف اليمين المنصوص عليها فى المادة ١٢ من القانون أو كأن يصدر القرار بعد معاينة لم يدع إليها المالك أو بعض المستأجرين. ومع ذلك يصبح القرار نهائيا بفوات ميعاد الطعن فيه، ذلك أن وسيلة تصحيح

البطلان هو الطعن فى القرار الصادر من اللجنة أمام الجهة المختصة فى الميعاد القانونى فلا تقبل الدعوى الأصلية ببطلان القرار.

وإذا طعن فى القرار الباطل، وقضت المحكمة بالبطلان، فإنها تتصدى بعدئذ لتقدير الأجرة وتحديدها دون أن تحكم باعادة النزاع إلى اللجنة لأنها تكون قد استنفذت ولايتها فى هذا الصدد[١].

٣٤١- انعدام قرار اللجنة:

يكون قرار اللجنة معدوما، إذا فقد القرار ركنا أساسيا من أركانه، مما يفقده صفته كقرار من لجنة تحديد الأجرة، ويعتبر والعدم سواء فلا تلحقه حصانة ولايزول عنه عيبه بفوات ميعاد الطعن فيهُ ولايغلق أى سبيل للتظلم منه[٢].

ومن أمثلة انعدام القرار:

١ – أن يصدر القرار من عضوين فقط من أعضاء اللجنة، أو من ثلاثة ليس من بينهم أحد المهندسين.

٢ – أن يصدر القرار دون إجراء معاينة على وجه الإطلاق ودون اثبات حصول هذه المعاينة فى محاضر أعمال اللجنة[٣].

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٦، ويلاحظ أن هذا الحكم يختلف عن القاعدة بصدد الأحكام فهناك حالات لاتتصدى فيها محكمة ثانى درجة لموضوع الدعوى إذا قضت ببطلان الحكم المستأنف، وتقضى بإعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة (ويرجع فى هذا الصدد إلى مؤلفات قانون المرافعات).

(٢) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص١٥٥.

(٣) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٥.

٣- أن تخرج اللجنة عن حدود اختصاصها فتصدر قرارا خارج هذا الاختصاص[١].

فإذا كان قرار اللجنة معدوما، جاز لكل ذى مصلحة من طرفى العلاقة الإيجارية رفع دعوى مبتدأة بطلب انعدام هذا القرار، وترفع الدعوى إلى المحكمة الابتدائية باعتبارها دعوى غير مقدرة القيمة. فإذا قضت المحكمة بانعدام القرار، فلا تملك هى تقدير الأجرة ابتداء، بل يجب أن تتخذ اللجنة إجراءات جديدة فى شأن تحديد الأجرة وإصدار قرارها فى ذلك، يكون هذا القرار بدوره قابلا للطعن فيه.

وإذا احتج بالقرار المنعدم فى دعوى مرفوعة جاز لصاحب المصلحة الاكتفاء بإنكاره.

وانعدام القرار يجيز لصاحب المصلحة أيضا الحق فى طلب وقف تنفيذه بصفة مؤقتة أمام قاضى التنفيذ بصفته المستعجلة.

---

(١) نقض طعن رقم ٢٧٩ لسنة ٣٦ق- جلسة ١٩٧٤/١/٩ (صادر فى خصوص لجنة الطعن الضريبى)- طعن رقم ٤٨٣ لسنة ٣٨ق- جلسة ١٩٧٤/٣/٢٦ (صادر فى خصوص قرار مجلس المراجعة المشكل طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢).

مادة (١٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولايكون له صوت معدود فى المداولة.

ويحلف المهندس يمينا أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة.

مادة (٥)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

إذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله المكان، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها فى هذا القانون.

ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها.

ولاتسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

الشرح

أولاً: أحكام المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

٣٤٢- ميعاد الطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة:

ميعاد الطعن فى قرارات لجان تحديد الأجرة ثلاثون يوما، ويبدأ هذا الميعاد من تاريخ إخطار الخصم بالقرار الصادر من اللجنة[1]، ويتم الإخطار بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يرسل إلى كل من المالك والمستأجر بمحل إقامته المسجل لدى اللجنة (م٢٠ من اللائحة التنفيذية) فلا يصح الإعلان الذى يتم بموجب خطاب مسجل غير مصحوب بعلم الوصول.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن[2]:

«.... والغرض من اشتراط أن يكون الإعلان بكتاب موصى عليه بعلم الوصول إنما هو ضمان وصول الإعلان للممول وأن يكون علم الوصول هو سبيل إثباته عند الإنكار بحيث إذا لم يعلن الممول بهذا الطريق الذى رسمه القانون يفترض عدم علمه بالقرار، لما كان ذلك، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بصحة الإعلان بقرار لجنة الطعن المرسل بكتاب موصى عليه دون أن يكون مصحوبا بعلم الوصول ورتب على ذلك تأييده لحكم محكمة أول درجة فيما انتهى إليه من عدم قبول الطعن من الطاعنين فى قرار اللجنة لرفعه بعد الميعاد، فإنه يكون مخالفا للقانون ومخطئا فى تطبيقه».

(طعن رقم ٧٧١ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/١/٢٤)

وكما هو الشأن فى الأحكام ليس ثمة ما يمنع من الطعن على القرار دون سبق الإخطار.

---

(١) نقض طعن رقم ٧٥٥ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٦ منشور ببند ٣٣٩.

(٢) صادر فى خصوص لجنة الطعن الضريبى.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«وحيث إن النعى مردود، ذلك أنه لما كانت لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها فى المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وإن كانت بتشكيلها المنصوص عليه فيها هيئة إدارية، إلا أنها وقد أعطاها القانون ولاية القضاء للفصل فى خصومة بين المؤجرين والمستأجرين، فإن قراراتها تكون فيها صفة الأحكام، ويتبع فى شأنها ما يوجب المشرع اتباعه فى قانون المرافعات بشأن بدء سريان ميعاد الطعن فيها. لما كان ذلك وكانت القاعدة المقررة أنه يجوز الطعن فى الحكم بمجرد النطق به أو فور علم المحكوم عليه بصدوره بأية وسيلة من الوسائل مالم يمنع المشرع الطعن فيه، ومؤدى المادة ٢١٥ من قانون المرافعات أن مواعيد الطعن هى الآجال التى بانقضائها يسقط الحق فى الطعن على الحكم أو القرار، ويترتب على تجاوزها السقوط بغير حاجة لنص قانونى، اعتبارا بأن الغرض من تحديدها إقرار الحقوق فى نصابها ووضع أجل ينتهى عنده النزاع وقبل بدء سريان ميعاد الطعن ليس ثمة ما يمنع من الطعن على الحكم أما بعد انقضاء ذلك الميعاد فإن الحق فى الطعن يسقط. لما كان ما تقدم وكان النص فى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع وإن حدد موعد ثلاثين يوما للطعن خلاله فى قرار اللجنة من تاريخ الإخطار به إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الطعن عليه دون سبق الإخطار».

(طعن رقم ١٣٢٣ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٥/٢٣)

ولما كان قرار اللجنة غير قابل للتجزئة لأن قبول أى طعن فيه يؤدى إما إلى تعديل القيمة الإيجارية الإجمالية للمبنى وإعادة توزيعها على مختلف الوحدات أو إلى تعديل توزيع الأجرة الإجمالية على هذه الوحدات كما تنص المادة ٢/١٩ (أنظر شرح هذه المادة)، فإنه يمكن القول بأن الميعاد يمتد فيما يتعلق بالملاك إلى ثلاثين يوما من تاريخ إخطار واحد منهم[١].

---

(١) مرقس جـ١ ص ٦١٥.

ولايقوم مقام هذا الإخطار علم الخصم اليقينى بصدور القرار ومضمونه، وإنما يظل ميعاد الطعن مفتوحا طالما لم يتم الإعلان بالشكل الذى رسمه القانون.

وإذا رفع الطعن بعد الميعاد قضت المحكمة بسقوط الحق فى الطعن[١] من تلقاء نفسها لأن مواعيد الطعن مما يتعلق بالنظام العام. فقرار اللجنة يتحصن بفوات ميعاد الطعن[٢].

وإذا قضت المحكمة بسقوط حق الطاعن فى الطعن على قرار اللجنة فلا يجوز لها التصدى لدفاع الطاعن المتعلق بموضوع الدعوى.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«قضاء الحكم المطعون فيه بسقوط حق الطاعن فى الطعن على قرار اللجنة المختصة بتحديد الأجرة. أثره. عدم جواز التعرض لدفاع الطاعن المتعلق بموضوع الدعوى».

(طعن رقم ٣٥٣ لسنة ٥٢ جلسة ١٩٨٨/٦/١)

٣٤٣- كيفية تسليم الخطاب الذي يحوى الإخطار:

يسرى على تسليم الخطاب المسجل المصحوب بعلم الوصول الذى يحوى الإخطار ما يسرى على تسليم كافة الرسائل المسجلة من قواعد وإجراءات.

وينظم هذه القواعد والإجراءات قرار وزير المواصلات رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٢ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٠ بنظام البريد والتعليمات التى تحيل إليها هذه اللائحة.

(١) نقض طعن رقم ١٣٢٣ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٥/٢٣.

(٢) نقض طعن رقم ٧٥٥ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٦ منشور ببند٣٣٩.

وقد نصت المادة ٣٢ من اللائحة على أن تسلم المراسلات المسجلة لذات المرسل إليه أو وكيله، وتنظم التعليمات كيفية التسليم والحالات التى يجوز فيها التسليم لغير المرسل إليهم وما يتبع فى حالات رفض الاستلام.

ونص فى المادة ١/٣٨٨ من «التعليمات البريدية الجزء الأول المطبوعة سنة ١٩٧٦» على أن المراسلات المسجلة تسلم إلى المرسل إليه نفسه أو لمن يوكله فى ذلك[1]. بموجب إيصال ويؤخذ الإيصال عن المراسلة بتوقيع المرسل إليه أو وكيله على الإشعار الخاص بها (م١/٤٣٦).

ويجب أن يوضع على الإيصال بجوار توقيع المرسل إليه أو وكيله تاريخ تسليم الرسالة وتوقيع المستخدم الذى أجرى تسليمها (م٤٥٠)، وإذا كان المرسل إليه أميا أو فى حالة لاتمكنه من التوقيع فلا تسلم إليه الرسالة إلا بشهادة شخصين معروفين للعامل المختص وعليهما أن يوقعا على الإيصال كشاهدين مع وضع بصمة إبهام المرسل إليه أو ختمه الخاص على نفس الايصال (م ٤٤٣)، ولم توجب التعليمات على موزع البريد أن يثبت على

---

(١) ولايشترط أن تكون الوكالة بموجب توكيل رسمى مصدق عليه أمام إحدى مأموريات الشهر العقارى، وإنما تكفى أن تكون بموجب «التوكيل البريدى»، ويحرر هذا التوكيل من المرسل إليه على الاستمارة المخصصة لذلك أو على ورقة عادية بشرط استيفاء رسم التمغة، وتعتمد بختم مكتب البريد ذى التاريخ (م١٢ من التعليمات البريدية الخاصة بالجانب القانونى فى بعض الأشغال البريدية المطبوعة سنة ١٩٧٦)- وقد استثنت المادة من وجوب تسليم الرسائل المسجلة إلى المرسل إليه نفسه أو وكيله، المراسلات المسجلة الواردة من مصلحة الضرائب، إذ نصت على أنه فى حالة عدم وجود المرسل إليه نفسه تسلم الرسالة إلى نائبه أو خادمه أو لمن يكون ساكناً معه من أقاربه وأصهاره (راجع أيضا نقض: طعن رقم ٥٧ لسنة ٢٩ق- جلسة ١٩٦٣/١٢/١١، طعن رقم ٤٨٨ لسنة ٣٦ق- جلسة ١٩٧٤/٣/٣١، طعن رقم ١٧٥ لسنة ٣٨ق جلسة ١٩٧٥/١/٢٩ طعن رقم ١١٠٨ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٠/٣/١١، طعن رقم ١٦٣ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٨١/١/٢٧).

المراسلات تحققه من الشخص الذى وقع أمامه، إلا عند تسليم المراسلات المسجلة الواردة من مصلحة الضرائب إلى غير المرسل إليه(١).

وإذا رفض المرسل إليه الاستلام فإنه يطلب منه التأشير على الرسالة بما يفيد ذلك، وأن يوقع على هذا التأشير بإمضائه، فإذا رفض اكتفى العامل المختص بالتأشير على الرسالة بأن المرسل إليه رفض استلامها وأبى التأشير ويوقع العامل على هذا التأشير (م ١/٤٣٣).

ولم توجب التعليمات فى حالة الامتناع عن الاستلام بيان اسم المخاطب معه أو تسليم الخطاب إلى رجال الإدارة كالشأن فى قانون المرافعات(٢).

وإذا كان المعلن إليه من أفراد القوات المسلحة، فإنه يجوز إخطاره بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول دون التقيد بالإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٦/١٣ مرافعات لأنها قاصرة على الإعلان الذى يتم عن طريق المحضرين(٣).

فإذا تمت إجراءات تسليم الإخطار على النحو السالف، كان الإخطار صحيحا كافيا لترتيب أثره القانونى، فيبدأ من تاريخ تسليم الإخطار أو رفض استلامه ميعاد الطعن، أما إذا لم تتم الإجراءات على هذا الوجه فلا يترتب على الإخطار أثره فى بدء ميعاد الطعن، ومثل ذلك أن يسلم الإخطار إلى أحد المقيمين مع المرسل إليه أو خادمه أو من يكون ساكنا معه من أقاربه أو أصهاره أو إلى بواب العمارة التى يقطن فيها دون أن يثبت علم المرسل إليه بصورة يقينية بالإخطار، كأن يقر المرسل إليه باستلامه مثلا (الجيزة الابتدائية

---

(١) نقض طعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٧٧/١٢/٢٠.

(٢) نقض طعن رقم ٢٦٥ لسنة ٣٢ق- جلسة ١٩٧٠/٢/١١، طعن رقم ٤٣٢ لسنة ٣٥ق جلسة ١٩٧٧/١٢/٢٠.

(٣) مصر الابتدائية فى ١٩٦٦/٦/٢٦ الدعوى ٢٥٦١ لسنة ١٩٦٣ كلى.

في ١٩٦٦/٤/١٤ الدعـوى ١٥٢٠ لسنة ١٩٦٥ نقض طعن رقم ٩٥٩ لسنة ٤٤ق جلسـة أول مـارس ١٩٧٨ منشـور ببند ٣٤٥)[١]، أو يرفض المرسل إليـه استلام الإخطار دون أن يؤشر موزع البريد على الرسالة بذلك ويوقع على التأشير....الخ.

٣٤٤- إثبات تسليم الإخطار:

يثبت تسليم الإخطار إلى المرسل إليه بعلم الوصول الموقع عليه من المرسل إليه أو وكيله باستلام الإخطار.

ويثبت أيضا بتقديم شهادة رسمية من مصلحة البريد تفيد تسليم الإخطار طبقا للقواعد والإجراءات المقررة والتي أوردناها فيما تقدم.

إلا أنه لايكفي في إثبات تسليم الإخطار مجرد التأشير على ملف التقدير بأن المرسل إليـه أخطر بالقـرار بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول.

٣٤٥- قضاء النقض:

١ - «إذا كان من المسلم به بين الطرفين أن عين النزاع خاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، وكان مفاد المادتين ٤، ٥ معدلتين بالقانون

---

(١) قرب من هذا سليمان مرقس جـ١ طبعة سابعة ص ٦٥٩ إذ يذهب إلى صحة الإخطار إذا سلم في موطن المستأجر على وجه يكفل وصوله إلى علمه وقد ذهب الدكتور العطار في شرح أحكام الإيجار طبعة سنة ١٩٧٠ إلى أن الإخطار يعد صحيحا إذا سلم إلى نائب المرسل إليه أو تابعه أو من يقيم معه ص ٤١٠، إلا أنه في الطبعة الثانية سنة ١٩٨٢ اقترب من رأينا واشترط لصحة الإخطار في حالة تسليمه إلى نائب المرسل إليه أو تابعه أو من يقيم معه ألا يثبت أن المستأجر لم يعلم به ص ٥٠٥، وقد اعتبرت محكمة مصر الكلية تسليم التنبيه بدفع الأجرة إلى زوجة المستأجر المقيمة معه قرينة على العلم بالتنبيه (١٩٦١/١١/٢٥ الدعوى ٤٠١٧ لسنة ١٩٦١).

رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ أن لجنة تقدير القيمة الإيجارية تختص بتحديد إيجار المبانى الخاضعة لأحكامه طبقا للأسس الموضحة به، وأنه يتعين إخطار مالك العين المؤجرة بما تصدره هذه اللجان من قرارات بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ضمانا لوصول القرار إليه بحيث يكون علم الوصول هو سبيل الإثبات عند الإنكار، وكان يحق للمالك التظلم من هذه القرارات أمام مجلس المراجعة خلال ستين يوما من تاريخ وصول إخطار اللجنة إليه، فإن فوت الميعاد رغم إخطاره تحصن قرار اللجنة وامتنعت المنازعة فيه، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك فى دفاعه بأن المالكة الأصلية لم تخطر بقرار اللجنة ولم تعلم به وأنه تحقيقا لهذا الدفاع اطلع على ملف لجنة التقدير وثابت به إرسال إخطار للمالكة بموجب كتاب مسجل بعلم وصول بتاريخ ١٩٦٧/١١/١٤ ورتب على ذلك أن ما ثبت من إرسال الإخطار للمالكة السابقة يسرى فى حق الطاعن الذى تلقى الملكية عنها فلا يحق له من ثم المجادلة فى تحديد الأجرة أو الطعن فى قرار اللجنة، فإن هذا الذى أورده الحكم ينطوى على مخالفة للقانون لأنه اتخذ من مجرد الإشارة فى الملف إلى إرسال الإخطار للمالكة السابقة دليلا على صحة وصوله إليها دون أن يتحقق من وجود علم الوصول باعتباره دليل ثبوت وصول الإخطار فعلا أو يتثبت من حصول علم المالكة بأية وسيلة يكون فيها الغناء عنه».

(طعن رقم ٩٥٩ لسنة ٤٤ق جلسة أول مارس ١٩٧٨)

٢- «المقرر أنه إزاء خلو قانون إيجار الأماكن وقانون المرافعات من تنظيم لكيفية الإخطار بالبريد فإنه يتعين الرجوع فى ذلك إلى قوانين هيئة البريد ولوائحها ومفاد ما نصت عليه المادتان ٣٢، ٤٣ من اللائحة التنفيذية لقانون البريد رقم ١٦ لسنة ١٩٧٠ والصادر بها قرار وزير المواصلات رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٢ أن الرسائل المسجلة بعلم الاستلام تسلم لذات المرسل إليه أو وكيله

ويجب على العامل الذى يقوم بتسليمها أن يحصل من المرسل إليه على توقيعه وتاريخ الاستلام على علم الاستلام ثم توقيعه هو أيضا ويختمه بالختم ذى التاريخ ويعيده داخل مظروف مصلحى بطريق التسجيل إلى المرسل منه وإذا رفض المرسل إليه التوقيع على علم الاستلام أو تعذر الحصول على توقيعه فيوقع العامل المختص عليه بما يفيد تسليم الخطاب إلى المرسل إليه ويختمه ويعيده داخل مظروف مصلحى إلى المرسل منه فإذا لم يتبع هذه الإجراءات فى الإخطار بطريق البريد- كوسيلة إعلان- أو تم الإخطار بطريقة تنطوى على الغش بحيث لايصل إلى المراد إخطاره فقد جرى قضاء هذه المحكمة على وقوعه باطلا ولو كان الإخطار قد استوفى ظاهريا شكله القانونى» .

(طعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٣/٢٣)

٣٤٦- المحكمة المختصة بنظر الطعن:

تختص بنظر الطعن المحكمة الابتدائية أيا كانت قيمة الدعوى بصرف النظر عن قيمة الأجرة المراد الحكم بها أو الزيادة المراد إضافتها.

وتختص محليا بنظره المحكمة الكائن فى دائرتها المكان المؤجر، ويعد هذا الاختصاص استثناء من القواعد العامة فى الاختصاص والتى كانت تجعل الدعوى من اختصاص محكمة موطن المدعى عليه. (راجع شرح المادة الخامسة) .

ولذلك لايجوز الاتفاق مقدما على ما يخالف هذا الاختصاص عملا بالمادة ٢/٦٢ مرافعات التى تقضى بأنه فى الحالات التى ينص فيها القانون على تخويل الاختصاص لمحكمة غير محكمة موطن المدعى عليه لايجوز الاتفاق مقدما على ما يخالف هذا الاختصاص.

وقد ذهبت محكمة النقض إلى أن حكم المادة ٢/٦٢ سالفة الذكر مما

يتعلق بالنظام العام[١]، وذلك استثناء من القاعدة العامة فى الاختصاص المحلى وهى عدم تعلق أحكامه بالنظام العام.

(طعنان ٥٣٧، ٥٩٧ لسنة ٤٥ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٤- والحكم الثانى منشور ببند ٧٥ هامش ١٧- «غير منشورين بمجموعة المكتب الفنى).

٣٤٧- اختصاص هيئات التحكيم (ولائيا) بنظر الطعون في قرارات لجان تحديد الأجرة المرددة بين شركات القطاع العام (و بين إحداها وبين جهة حكومية:

لايختص القضاء العادى (ولائيا) بنظر الطعون فى قرارات لجان تحديد الأجرة المرددة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام، وذلك عملا بنص المادة ٥٦ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون فى شأن هيئات القطاع العام وشركاته وإنما تختص بنظر هذه الطعون هيئات التحكيم التى تشكل وفقا لنص المادة ٥٧ من القانون المذكور.

وبالرأى المتقدم قضت محكمة النقض- فى ظل القانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٧١ (المعدل) الخاص بالمؤسسات العامة وشركات القطاع العام- إذ **ذهبت بتاريخ ١٩٨٢/٣/٢٥ فى الطعن رقم ٥٩ لسنة ٤٩ قضائية بأن:**

«حيث يثور التعارض بين قانونين خاصين قائمين يحدد كل منهما-

---

(١) عكس ذلك الفقه: العطار فى شرح أحكام الإيجار الطبعة الثانية سنة ١٩٨٢ ص ٢٥٦ الهامش- أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٧ الأستاذ مصطفى مجدى هرجه التزامات المؤجر والمستأجر فى ضوء قانون المساكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ضوء القضاء المستعجل ص ٣٤- راجع الطبعة الأولى من الكتاب ص ٣٠٣

خروجا على حكم القواعد العامة- اختصاصا ولائيا لجهة قضائية محددة انفرادا بنظر منازعات معينة ذات طبيعة خاصة بحسب نوعها أو بحسب صفات أطراف النزاع فيها، فإنه يتعين تغليب القانون الذى يعتد بصفات الخصوم باعتبار أن القانون الذى يحدد الاختصاص تبعا لنوع المنازعة وإن كان قد خرج على حكم القواعد العامة بما يجعله خاصا، إلا أنه يكون فى واقع الأمر قد وضع قاعدة عامة بالنسبة لهذا النوع من من المنازعات تسرى على الكافة دون نظر لصفاتهم، فيكون فى هذه الخصوصية أعم من القانون الآخر، ويكون ما أتى به القانون الأخير ما هو إلا استثناء على تلك القاعدة، فأضحى بذلك أخص من القانون الأول ومن ثم واجب الاتباع.... ومؤدى نص المادتين ٢/١٣، ٤٠ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن المقابلتين للمادتين ٥، ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اختصاص المحاكم الابتدائية دون غيرها بنظر الطعون فى قرارات لجان تحديد الأجرة وهى قرارات إدارية- خروجا على القواعد العامة- فى حين نصت المادة ٦٠ من القانون رقم ٦٠ لسنة ١٩٧١ الخاص بالمؤسسات العامة وشركات القطاع العام- المقابلة ٦٦ من القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٦- على اختصاص هيئات التحكيم المنصوص عليها فى هذا القانون دون غيرها بنظر المنازعات التى تقع بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية، وإذ كان تحديد الاختصاص الولائى جاء فى قانون الإيجارات بالنظر لنوع المنازعة فى حين ورد فى قانون المؤسسات العامة وشركات القطاع العام بالنظر لصفات الخصوم، فإنه يتعين تغليب القانون الأخير باعتباره الأخص فى هذا الصدد، بما يترتب عليه خروج الطعن فى قرارات لجان تقدير الأجرة المرددة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية- كغيرها من المنازعات الأخرى- من ولاية القضاء العادى واختصاص هيئات التحكيم دون غيرها بنظرها».

(راجع أيضا بند ٦٧).

٣٤٨- الخصوم في الطعن :

يرفع الطعن إما من المالك أو من المستأجر، وإذا تعدد ملاك العقار وجب مراعاة توفر صفتهم فى الإدارة. وهذه الصفة تستفاد من نص المادة ٨٢٧ مدنى التى تجعل إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك ومن نص المادة ٨٢٨ مدنى التى تجعل ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء فى أعمال الإدارة المعتادة ملزما للجميع وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصباء، ومن ثم فإنه يجب رفع الطعن على الملاك المؤجرين جميعا أو على الأغلبية المشار إليها[١].

ولما كان قانون المرافعات ينص على أن المصلحة المحتملة تكفى لقبول الطعن إذا كان الغرض منه الاحتياط لدفع ضرر محدق أو الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه (م٣ مرافعات) فإن الطعن يجوز من مشترى المبنى ولو لم يكن قد سجل عقد شرائه بعد رغم أن القانون لايعتبره مالكا إلا بالتسجيل، كما يجوز الطعن من موصى له بالمبنى، ومن المستأجر الذى لم يكن عقده قد نفذ بعد، ومن العامل المنقول بدلا من عامل آخر يسكن فى المبنى حتى قبل أن يتعاقد مع المالك على استئجار مسكن بديله[٢].

إلا أنه لاصفة فى الطعن للمستأجر من الباطن ولو كان مصرحا بالتأجير من الباطن، وكذلك لا صفة لمستأجر المكان مفروشا فى الطعن.

٣٤٩- هل يجب اختصام المحافظ في الطعن؟

لم يشترط القانون اختصام المحافظ فى الطعن، وإنما درج العمل على اختصاصه بوصفه الرئيس الأعلى للإدارة العامة للإيرادات فى المحافظة، لما لتقدير الأجرة من أثر فى تحديد الضرائب المقررة.

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٨.

(٢) العطار فى شرح أحكام الإيجار الطبعة الثانية سنة ١٩٨٢ ص ٢٥١ وما بعدها.

وقد ذهب البعض إلى أنه إذا لم تكن العين مؤجرة، وأراد المالك الطعن على قرار اللجنة، فإنه يجب عليه اختصام المحافظ بصفته المشار إليها استنادا إلى وجود مصلحة للإدارة العامة للإيرادات فى تقدير الأجرة [(١)].

واختصام المحافظ فى الطعن يكون شكليا، فيطلب الطاعن الحكم بطلباته فى مواجهته. ويندر أن ينازع المحافظ فى أوجه الطعن وفى هذه الحالة فإن المحافظ لايعتبر خصما حقيقيا فى الطعن ولايجوز اختصامه فى الطعن الذى يقام عن الحكم الصادر فى خصومة تقدير الأجرة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٧٨/٥/٣ في الطعن رقم ٥١٧ لسنة ٤٤ق با'ن:

«وحيث أن الدفع المبدى من المطعون عليه الأول فى محله، ذلك أنه لما كان لايكفى فيمن يختصم فى الطعن أن يكون خصما للطاعن فى الدعوى التى صدر فيها الحكم المطعون فيه، بل يجب أن تكون له مصلحة فى الدفاع عن الحكم حين صدوره وكان الثابت أن الطاعن قد اختصم المطعون عليه الأول (محافظ القاهرة) ليصدر الحكم فى مواجهته، وأنه وقف من الخصومة موقفا سلبيا ولم يبد أى دفاع فيها، كما لم يحكم بشيء ضده، وكان الطاعن قد أسس طعنه على أسباب لاتعلق لها بالمطعون عليه الأول فلا يقبل منه اختصامه فى الطعن، ويكون الدفع فى محله».

(ذات المبدأ طعن رقم ١٨٠ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٩ طعن رقم ٤٧٤ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢)

٣٥٠- صحيفة الطعن:

لايوجب القانون ذكر أسباب الطعن على القرار فى صحيفة الطعن ولم

---

(١) مرقس جـ١ الطبعة الثامنة سنة ١٩٨٢ ص ٦٢١.

يرتب البطلان جزاء على مخالفة ذلك بالتالى، كما هو الشأن فى صحف الطعن فى الأحكام (تراجع المادة ٢٠٦ مرافعات بصدد التظلم من أوامر الأداء والمادة ٢٣٠ مرافعات بصدد الاستئناف، والمادة ٢٤٣ مرافعات بصدد الالتماس، والمادة ٢٥٣ مرافعات بصدد الطعن بالنقض) . وبالبناء على ذلك فإنه يكفى أن تتضمن صحيفة الطعن أسبابا عامة، ومن الجائز أن تستكمل هذه الأسباب أو تبدى أسباب جديدة أثناء نظر الطعن، كتابة أو مشافهة. إلا أنه يجب إعمال القواعد العامة فى قانون المرافعات بعدم التجهيل بأسماء الخصوم والعقار المراد تقدير قيمته وتحديد أجرته وبالقرار محل الطعن. وإلا قضى ببطلان صحيفة الطعن بالضوابط والأصول العامة فى قانون المرافعات[1] .

٣٥١- عدم التزام محكمة الطعن بضم ملف اللجنة المتضمن قرارها المطعون فيه:

وقد أوضحت ذلك محكمة النقض فى حكمها الصادر بجلسة ١٩٨٢/٢/٢٢ فى الطعن رقم ٥١٥ لسنة ٤٦ق إذ ذهبت إلى أن:

«إذ كان المشرع بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى، لم يوجب على المحكمة المرفوع إليها الطعن فى قرار لجنة تحديد الأجرة ضم ملف اللجنة المتضمن قرارها المطعون فيه، وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن محكمة الموضوع ليست ملزمة بضم ما يطلبه أحد الخصوم من أوراق أو مستندات متى رأت أن الأوراق المقدمة فى الدعوى تكفى لتكوين عقيدتها، وحسبها أن تقيم قضاءها وفقا للمستندات والأدلة المطروحة عليها، وكان الثابت من تقرير مكتب الخبراء أنه تضمن اطلاع الخبير على قرار لجنة تحديد الأجرة وإثبات بنوده، فإن الحكم المطعون فيه إذ

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الاجرائية ص ١٥٩ .

رفض طلب الطاعنين ضم هذا القرار تأسيسا على أن الخبير اطلع عليه وعلى أسسه وأثبتها فى تقريره ثم أقام قضاءه على ما ارتآه من المستندات المطروحة كافيا لتكوين عقيدته، فإن النعى بهذا الوجه يكون فى غير محله».

٣٥٢- عدم جواز الطعن الفرعي والمقابل:

يتطلب القانون فى جميع الأحوال إقامة الطعن على قرار لجنة تحديد الأجرة فى الميعاد المحدد فى المادة ١٨ منه، كما أن هذه المادة قصدت بصفة ضمنية وجوب إقامة الطعن بالإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى، فهذا الطعن ليس استئنافا إنما فى حقيقته طعن من نوع خاص يتميز بإجراءات معينة ومواعيد معينة. ولذلك لايجوز القياس فى هذا الصدد على المادة ٢/٢٣٧ من قانون المرافعات التى تجيز إقامة الاستئناف الفرعى من جانب المستأنف عليه بعد مضى ميعاد الاستئناف أو بعد قبول الحكم، ولاعلى الفقرة الأولى من ذات المادة التى تجيز إقامة الاستئناف المقابل من جانب المطعون عليه فى خلال ميعاد الطعن بمذكرة مشتملة على أسباب طعنه[١].

٣٥٣- قضاء النقض:

«وإن كانت المادة ٥٤ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ تنص على أنه يجوز لكل من مصلحة الضرائب والممول الطعن فى قرار لجنة التقدير أمام المحكمة الابتدائية، وكان التعديل الذى أجرى عليها صدر به القانون رقم ١٤٦ لسنة ١٩٥٠، ١٧٤ لسنة ١٩٥٠ يحمل مظنة اعتبار الطعن فى قرار

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٦٤ وما بعدها- العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٥٨ الهامش.

لجنة الطعن استئنافا، إلا أنه فى حقيقته طعن من نوع خاص يتميز بإجراءات معينة ومواعيد محددة وهو ما أفصحت عنه المذكرة التفسيرية للقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٥٢» ومن ثم فإن الطعن على قرار اللجنة من جانب الممول لايرد عليه «الاستئناف المقابل» ولايتسع للطعن الفرعى فى صورة طلبات عارضة من قبل مصلحة الضرائب بل يتعين عليها أن تسلك الطريق الذى رسمه القانون للطعن على قرار اللجنة وإلا كان طعنها غير مقبول».

(طعن ٢٥٤ لسنة ٢٦ق جلسة ١٩٦١/١٢/٢٠- صادر فى خصوص لجنة الطعن الضريبى).

٣٥٤- اختصاص محكمة الطعن بالفصل في المسائل الأولية:

المسائل الأولية هى المسائل التى يتوقف على الفصل فيها، الفصل فى طلب تقدير الأجرة، وهى مسائل لها كيانها المستقل الخاص وهى لاتتبع طلب تقدير الأجرة بل يتبعها هذا الطلب.

وهذه المسائل لايجوز إبداؤها أمام لجنة تقدير الأجرة لأنها لاتملك البت فيها، ويجب إبداؤها لأول مرة أمام المحكمة التى تنظر الطعن، ومثال ذلك أن يكون هناك نزاع فى صفة المالك أو صفة المؤجر أو من يقوم مقامه أو صفة المستأجر، أو نزاع على ملكية العين المراد تقدير قيمتها، لأن خصومة تقدير الأجرة تستوجب أن تكون بين ذات المالك المؤجر أو من يقوم مقامه والمستأجرين أو من يقوم مقامهم، وأن تكون متعلقة بمكان خاضع للقانون[1].

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٦٧ وما بعدها.

٣٥٥- اختصاص محكمة الطعن بالمسائل العارضة:

تختص المحكمة الابتدائية بنظر الطلبات العارضة المرتبطة بدعوى تقدير الأجرة طبقا لما نص عليه فى المادة ١٢٣ مرافعات وما بعدها، أيا كانت قيمتها أو نوعها (م ٣/٤٧ مرافعات) أو المحكمة المختصة بها محليا (م ٦٠ مرافعات).

ولايلزم أن يكون الطلب العارض بمثابة مسألة أولية لمنازعة تقدير الأجرة، فقد يكون هو تابعا لها أو مترتبا عليها أو متفرعا عنها، وقد تكون هى المسألة الأولية بالنسبة له.

ومن امثلة الطلبات العارضة:

١- طلب إنقاص الأجرة القانونية بسبب حرمان المستأجر من مزية خاصة مقررة فى عقد إيجاره أو ثابتة بنص القانون أو كانت فى الاعتبار عند تقدير الأجرة، وتحددت على أساسها.

٢- طلب الحكم باستمرار الإيجار فى حق الأقارب المشار إليهم فى المادة ٢٩ من القانون بعد وفاة المستأجر أو تركه العين، وإلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين[١].

٣- طلب المؤجر بطلان عقد الإيجار الذى أبرمه وكيله نتيجة غش وتواطؤ.

٣٥٦- قضاء النقض:

«متى كان الواقع فى الدعوى أن المطعون عليه الأول أقامها ابتداء بطلب تحديد أجرة شقق النزاع وفقا للقواعد المقررة فى قانون إيجار الأماكن بانيا إياها على أن الأجرة المتفق عليها فى العقدين الصادرين للطاعنين من وكيله السابق لاتنفذ فى حقه لأنها وليدة غش وتواطؤ، وأضاف إلى طلباته القضاء ببطلان ذينك العقدين، وكان يندرج ضمن الاختصاص الاستثنائى

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص١٦٩.

للمحكمة الابتدائية وفق أحكام قوانين إيجار الأماكن جميع المنازعات المتعلقة بتقدير الأجرة أو تعديلها زيادة أو نقصا، وكان المطعون عليه الأول يستهدف بدعواه تحديد أجرة شقتي النزاع طبقا للقانون تبعا لمنازعته في الأجرة في العقدين اللذين أبرمهما المطعون عليه الثاني خلال فترة وكالته، فإن الاختصاص ينعقد استثناء للمحكمة الابتدائية، لما كان ذلك وكان ما أضافه المطعون عليه الأول من بطلان عقدي الإيجار المشار إليهما يعد من قبيل الطلبات العارضة المترتبة على الطلب الأصلي في معنى المادة ١٢٤ من قانون المرافعات، اعتبارا بأنه لايصار إلى الأجرة القانونية في واقعة الدعوى إلا إذا ثبت بطلان الأجرة المتفق عليها، كما لايمكن القول بتوافر البطلان إلا إذا تبين أن الأجرة التعاقدية تقل عن الأجرة القانونية، وتختص به المحكمة الابتدائية عملا بالفقرة الثالثة من المادة ٤٧ من ذات القانون مهما تكن قيمته أو نوعه، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم الاختصاص، فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس».

(طعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٦/٣/١٧)

٣٥٧- هل يجوز الاتفاق علي نهائية القرار الصادر من لجنة تحديد الأجرة؟

لايجوز الاتفاق بين الطرفين على نهائية القرار الصادر من لجنة تحديد الأجرة وذلك بعدم الطعن على قرار اللجنة، سواء تم هذا الاتفاق قبل إبرام عقد الإيجار أو بعده، ولو تسلم المستأجر العين المؤجرة أو حتى بعد صدور قرار اللجنة وذلك لسببين:

السبب الأول:

أنه يترتب على هذا الاتفاق حرمان الخصوم من الالتجاء إلى القضاء، وحق التقاضي يتعلق بالنظام العام ينظمه القانون وحده، ولايجوز النزول عنه[1]، ولايعمل في هذا المجال بنص المادة ١/٢١٩ مرافعات التي تقضي

---

(١) أبو الوفا في نظرية الأحكام ص ٨٣٤، وفي التعليق على النصوص الإجرائية=

بأنه يجوز الاتفاق ولو قبل رفع الدعوى على أن يكون حكم محكمة الدرجة الأولى نهائيا، لأن لجنة تحديد الأجرة لاتعد من محاكم الدرجة الأولى، بل إن الطعن فى قرارها هو بمثابة الدرجة الأولى من درجات التقاضى.

السبب الثاني:

أن محل القبول كمحل أى عقد يتعين ألا يكون متصلا بالنظام العام، فإرادة الأشخاص لايجب أن تؤثر فى أى أمر يتعلق بالنظام العام عملا بالقواعد العامة. ومن ثم فلا يجوز بإرادة الخصوم، سقوط الحق فى الطعن فى قرار لجنة تحديد الأجرة، لأنه يصدر فى مسألة متعلقة بالنظام العام ولايسقط الحق فى الطعن فيه إلا بإرادة القانون أى بإغلاق مواعيد الطعن فيه بفوات ميعاده[1].

ولايجوز للمحكمة أن تقر اتفاق الخصوم على وقف السير فى خصومة تحديد الأجرة سواء أمام محكمة الدرجة الأولى أم أمام محكمة الدرجة الثانية وفقا لما تقرره المادة ١٢٨ مرافعات، وذلك لأن هذه الخصومة تتصل بتعديل القرار الإدارى بتحديد الأجرة وهى مسألة متعلقة بالنظام العام ولا إرادة مباشرة للخصوم فى هذا الشأن.

أما الخصومة فى الطعن- ومن باب أولى الاستئناف- فمن الجائز أن يرد عليها السقوط عملا بالمادة ١٣٤ مرافعات. ومن الجائز أن يرد عليها الترك عملا بالمادة ١٤١ لأن السقوط والترك يختلفان عن الاتفاق على التنازل

= ص ١٩٩ وما بعدها- العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٥٢- الدكتور رمزى سيف الوسيط فى شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية الطبعة الثامنة ١٩٦٩/١٩٦٨ ص ١٠٦.

(١) أبو الوفا فى نظرية الأحكام ص ٨٤٣ وفى التعليق على النصوص الاجرائية ص ١٩٩ وما بعدها.

عن الطعن، فى أن التنازل يغلق سبيل الطعن. وهذا أمر متروك للقانون وحده[١].

٣٥٨- المهندس الملحق بتشكيل المحكمة:

لاحظ المشرع الدواعى العملية التى تكتنف عملية تحديد الأجرة والتى تدعو المحكمة فى حالات كثيرة إلى إحالة الموضوع إلى خبير، وهو أمر يستغرق وقتا طويلا، إذ يقوم الخبير بإخطار الخصوم ونظر المأمورية وتحقيقها على حدة ورفع تقريره إلى المحكمة، ثم يعرض تقريره على الخصوم لمناقشته، وهو ما يؤدى إلى إطالة أمد التقاضى وتجشيم المتقاضين صعوبات لاقبل لهم بها، ولذلك ألحق المهندس بتشكيل المحكمة ليكون بمثابة خبير لها يدلى برأيه فى الحال دون إجراءات أو إطالة، وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية للقانون: «لذلك فإن المصلحة العامة تقتضى إيجاد نظام قضائى يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطا مباشرا حتى تتكامل النظرة القانونية وحاسة العدالة إلى جانب الخبرة الفنية وبذلك يأتى تحديد الأجرة أقرب ما يكون إلى العدالة ودون إطالة فى الإجراءات أو مشقة فى التقاضى».

٣٥٩- الشروط الواجب توافرها في المهندس الملحق بتشكيل المحكمة:

١- أن يكون من المهندسين المعماريين أو المدنيين، وذلك حتى تتوافر لديه الخبرة الفنية اللازمة لتقدير الأجرة.

٢- أن يكون مقيدا بنقابة المهندسين فى جمهورية مصر.

٣- ألا تقل درجته المالية عن الدرجة الثانية، وذلك حتى تتوافر لديه الخبرة لأداء عمله.

٤- ألا يكون من المهندسين القائمين بتحديد الأجرة وقت اختياره حتى

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٠.

لايشترك فى لجنة تقدير الأجرة وفى نظر التظلم المرفوع من هذا التقدير معا، الأمر الذى يخل بمظهر الحيدة الذى يجب أن يتوافر له[١]. أما إذا كان عضوا سابقا بلجان التقدير أو رئيسا لها، فإنه يجوز إلحاقه بتشكيل المحكمة، بشرط ألا يكون قد سبق له إبداء الرأى فى ذات موضوع الطعن أو فى شق منه، إما بوصفه عضوا سابقا فى لجنة التقدير أو رئيسا لها، أو خبيرا استشاريا فى صدد تقدير قيمة كل البناء أو شق منه، أو فى صدد منازعة مدنية أو جنائية أو إدارية متعلقة بعدم مراعاة القوانين واللوائح عند إتمام البناء[٢].

٥- أن يصدر قرار من المحافظ المختص باختياره ولايجوز أن تكون مدة الاختيار لأكثر من سنتين قابلة للتجديد.

٦- أن يحلف قبل مباشرة عمله يمينا بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة، وإلا كان الحكم الذى يشترك فى إصداره باطلا.

وقد نصت المادة على أن يكون أداء اليمين أمام إحدى دوائر محكمة الاستئناف المختصة، أى المختصة بنظر قضايا تقدير الأجرة، إلا أنه يصح أداء اليمين أمام دائرة أخرى لأن توزيع العمل بين دائرا المحكمة الواحدة إجراء تنظيمى مما تستقل به الجمعية العمومية للمحكمة.

ويكفى أن يحلف المهندس اليمين مرة واحدة، ولو تجددت مدة اختياره، أو أعيد اختياره بعد فترة انقطاع[٣].

---

(١) نقض طعن رقم ٤٠٢ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/١٢/٦- طعن رقم ٣٢٩ لسنة ٢٤ق- جلسة ١٩٥٨/١٢/٢٥ (صادران فى خصوص لجنة الطعن الضريبى).

(٢) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٠.

(٣) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧١- العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٥٥.

٣٦٠- واجبات المهندس:

١- الحضور مع هيئة المحكمة جميع جلسات نظر الدعوى وإلا كانت الإجراءات باطلة.

٢- الاشتراك فى المداولة مع هيئة المحكمة وإلا كان الحكم باطلا عملا بالمادة ١٦٨ مرافعات، فضلا عن أن اشتراك المهندس بالمداولة يحقق الغرض من الحاقه بهيئة المحكمة ليكون بمثابة خبير فنى، إلا أن رأيه استشارى بحت وليس له صوت معدود فى المداولة.

٣- حضور تلاوة الحكم مع هيئة المحكمة لما فى هذا الحضور من معنى المشاركة فى المداولة التى سبقت إصداره، فالقانون يتطلب حضور القضاة الذين اشتركوا فى المداولة جلسة النطق بالحكم لما فى هذا من دلالة على مشاركتهم جميعا فى إعداده وإصداره ولو لم يصدر بالإجماع وكان أحدهم معترضا عليه وإذا كان القاضى الذى صدر الحكم مخالفا لرأيه ملزما بالحضور جلسة النطق به، فمن باب أولى يتطلب القانون حضور المهندس الذى أدلى برأيه الفنى قبل صدور الحكم هذه الجلسة. فإذا حصل له مانع وجب أن يوقع على مسودة الحكم، مع إثبات ذلك بالحكم عملا بالمادة ١٧٠ مرافعات، وإلا كان الحكم باطلا.

وإلحاق المهندس بتشكيل المحكمة يقتصر على الفصل فى القرارات الصادرة من لجان تحديد الأجرة التى تتطلب الاستهداء بالخبرة الفنية عند بحث الوقائع المطروحة فى النزاع تمهيدا لممارسة المحكمة عملها فى تحرى القانون الواجب تطبيقه وإنزال حكمه الصحيح على الوقائع التى تثبت لديها، دون مايتعدى هذا النطاق إلى المسائل التى يعتمد الفصل فيها على النظر القانونى البحت أولا تتطلب خبرة فنية، ومن ذلك المسائل المتعلقة بشكل الطعن وما يقتضيه من بحث للإجراءات التى رسمها القانون والمواعيد التى حددها لقبوله.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٩٢/٣/٢٢ فى الطعن رقم ٩٦٥ لسنة ٥٣ق بأن:

«المقرر أن الأحكام تدور مع علتها وجودا وعدما، وأن الاستثناء يقدر بقدره دون التوسع فى تفسيره أو القياس عليه، ولما كان إلحاق مهندس معمارى أو مدنى فى تشكيل المحكمة الابتدائية المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى ناط المشرع بها الفصل فى الطعون فى القرارات الصادرة من لجان تحديد الأجرة بموجب هذا المادة، وفى الطعون فى القرارات الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة والهدم تطبيقا للمادة ٥٩ منه، هو استثناء من القواعد العامة التى تقصر تشكيل المحكمة صاحبة الولاية العامة للفصل فى الدعاوى المدنية والتجارية على القضاة المعينين طبقا لقانون السلطة القضائية وحدهم وكانت العلة من هذا الاستثناء فى تشكيل المحكمة المذكورة حسبما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لهذا القانون هى أن المصلحة العامة تقتضى إيجاد نظام يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطا مباشرا حتى يتكامل النظر القانونى إلى جانب الخبرة الفنية ليكون الفصل فى النزاع المردد بين الخصوم فى الطعن أقرب مايكون إلى العدالة دون إطالة فى الإجراءات أو مشقة فى التقاضى، مما مؤداه أن إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة سالفة الذكر إنما يقتصر على الفصل فى موضوع الطعون فى القرارات الصادرة من اللجان المشار إليها التى تتطلب الاستهداء بالخبرة الفنية عند بحث الوقائع المطروحة فى النزاع تمهيدا لممارسة المحكمة عملها فى تحرى القانون الواجب تطبيقه وإنزال حكمه الصحيح على الوقائع الذى تثبت لديها، دون مايتعدى هذا النطاق إلى المسائل التى يعتمد الفصل فيها على النظر القانونى البحت أو التى لاتتطلب خبرة فنية، إذ هى تدخل فى صميم ولاية القاضى وتتعلق بجوهر عمله الأصيل- الفصل فى الخصومات- مما يستلزم أن تتولى المحكمة العادية المختصة الفصل فى هذه

المسائل بنفسها بهيئة مشكلة من قضاتها الأصليين، دون التزام عليها بأن تلحق بتشكيلها مهندسا لانتفاء علة وجوده عند النظر فى النزاع فى مثل هذه المنازعات، ومن ذلك قضاء المحكمة فى الأمور المتعلقة بشكل الطعن، وما يقتضيه من بحث للإجراءات التى رسمها القانون والمواعيد التى حددها لقبوله، لما كان ذلك وكانت محكمة أول درجة قد اقتصرت على النظر فى شكل الطعن ولم تتطرق إلى بحث موضوعه فإن قضاءها بعدم قبول الطعن شكلا بهيئة مشكلة من قضاتها الأصليين دون أن يلحق بها مهندس يكون موافقا لصحيح القانون وبمنأى عن البطلان».

و إذا خلا تشكيل المحكمة الابتدائية من المهندس فقد ذهبت محكمة النقض إلى أنه يترتب على ذلك بطلان الحكم لا انعدامه.

وينبنى على مذهب محكمة النقض هذا أنه إذا قضت محكمة الاستئناف ببطلان الحكم الصادر فى الطعن فإنها لاتقف عند حد تقرير البطلان، وإنما تتصدى لموضوع الدعوى ولايجوز لها إعادتها إلى محكمة أول درجة بعد أن استنفذت ولايتها فى الدعوى[1] .

---

(١) وعندنا أن الحكم فى هذه الحالة يكون منعدما (من هذا الرأى العطار ص٢٥٤ هامش (٢)- استئناف الاسكندرية (مأمورية دمنهور فى ١٩٨٥/١٢/٢٨- الاستئناف رقم ٤٤ لسنة ٤٠ق مدنى).

وإذا قضت محكمة ثانى درجة بانعدام الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية لخلو تشكيل المحكمة من مهندس فإنها لاتقف عند حد القضاء بالانعدام، وإنما يجب عليها إعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل فيها بالتشكيل القانونى، لأن المحكمة لاتستنفذ ولايتها فى النزاع إلا بإصدار حكم فى الدعوى، صحيح أو قابل للإبطال، ولاتستنفذ هذه الولاية بإصدار حكم معدوم (استئناف الاسكندرية- مأمورية دمنهور- الحكم المشار إليه سلفا- راجع أيضا نظرية الأحكام فى قانون المرافعات للدكتور أبو الوفا الطبعة الثالثة ١٩٧٧ ص ٣٥١).

ولا مجال لإعمال المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعدم اشتراك مهندس فى المحكمة الابتدائية- كما سنرى- لأن القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى القانون المذكور تقتصر على الأماكن المرخص فى إقامتها بعد العمل بأحكامه.

وأنه إذا قضت محكمة الاستئناف رغم ذلك بتأييد الحكم المستأنف وأقامت قضاءها على أسباب مستقلة دون إحالة إلى أسباب الحكم الابتدائى فإنه النعى عليه بالبطلان ليس من شأنه سوى أن يحقق مصلحة نظرية صرفة لايعتد بها، ويكون النعى عليه فى هذا الخصوص غير مقبول.

والبطلان يستطيل إلى تقرير الخبير الذى ندبته المحكمة التى خلا تشكيلها من المهندس، فلا يجوز لمحكمة الاستئناف أن تبنى قضاءها فى الدعوى على هذا التقرير وحده، وإنما يجوز لها اعتباره قرينة تعززها بقرائن أو أدلة أخرى، لأن لقاضى الموضوع بحسب الأصل السلطة المطلقة فى استنباط القرائن التى تؤدى إلى تكوين عقيدته فله أن يعتمد على القرينة المستفادة من تقرير باطل أو مخالف للإجراءات القانونية بشرط أن تكون هذه القرينة قد تعززت بقرائن أو أدلة أخرى وليست هى الأساس الوحيد التى بنى عليها الحكم.

فقد جاء بقضاء محكمة النقض ما يأتي:

١ - «إذ كان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن فى القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها، وعلى ما يبين من نص المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومذكرته الإيضاحية مما يتعلق بأسس النظام القضائى المتعلقة بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، ويحق للطاعنين التمسك بهذا السبب لأول مرة أمام محكمة النقض، إذا كان تحت نظر محكمة الاستئناف عند الحكم فى الدعوى جميع العناصر التى تتمكن بها من الإلمام بهذا السبب من تلقاء نفسها والحكم فى الدعوى على موجبه، ولما كان الثابت من بيانات الحكم الابتدائى، ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التى نظرت الطعن وأصدرت الحكم فيه لم يتضمن المهندس المدنى أو المعمارى خلافا لما أوجبته المادة ١٨ سالفة الذكر، فإن هذا الحكم يكون باطلا وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا القضاء

وأحال إليه وأخذ بأسبابه، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أيد حكما باطلا، بما يجعل البطلان يلحقه بدوره».

(طعن رقم ٢٦٩ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٦/٦/٥)

(طعن رقم ١٨٨٥ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٠/١١/٤)(١)

٢- «النص في المادة ٢/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن في القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون» والنص في المادة ١٨ المشار إليها على أنه «يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني» يدل على أن المشرع قد راعى في إسناد هذا الاختصاص للهيئة المذكورة- وعلى ما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه- ما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لاتقل عن موضوع تحديد الأجرة.... بما مؤداه أن المحكمة الابتدائية بالتشكيل المنصوص عليه في المادة ١٨ سالفة الذكر هي المختصة بالطعون على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط، لما كان ذلك وكان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن هو مما يقوم عليه النظام القضائي المتعلق بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم ويحق للطاعنين التمسك بهذا السبب لأول مرة أمام محكمة النقض... وكان الثابت من بيانات الحكم الابتدائي ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التي نظرت الطعن وأصدرت الحكم فيه لم يتضمن المهندس المدني أو المعماري خلافا لما أوجبته المادة ١٨ سالفة الذكر فإن هذا

---

(١) هذا الحكم غير منشور.

الحكم يكون باطلا وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا القضاء وأحال إليه بأسبابه فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أيد حكما باطلا بطلانا يستطيل إليه ويوجب نقضه».

(طعن رقم ٧٦٨ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦)(١)

٣- «الحكم الصادر بندب خبير من محكمة الدرجة الأولى من هيئة لم يلحق بتشكيلها مهندس نقابى. المادتان ١٨، ٥٩ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ امتداد البطلان إلى تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى».

(طعن رقم ٤٩٤ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٩/٤/١٠)(٢)

٤- (أ)- «المقرر- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن الحكم لايكون منعدما إلا إذا فقد ركنا من أركانه الأساسية، ولما كانت الفقرة الثالثة من المادة التاسعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ توجب صدور أحكام المحاكم الابتدائية من ثلاثة قضاة، فإن صدور الحكم من عدد يزيد أو ينقص على هؤلاء القضاة الثلاثة هو الذى يفقده ركنا أساسيا، ويؤدى بالتالى إلى انعدامه لتعلق هذا التشكيل بأسس النظام القضائى».

(ب)- «النص فى المادتين ١٨، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن يلحق بتشكيل محكمة الطعن فى القرارات الصادرة بتقدير أجرة الأماكن وبهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها مهندس معمارى أو مدنى لايكون له صوت معدود فى المداولة فقد استهدف به المشرع- وعلى ما جاء فى المذكرة الإيضاحية لمشروع هذا القانون- تحقيق

---

(١) غير منشور.

(٢) غير منشور.

مصلحة عامة تقتضى إيجاد نظام قضائى يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطاً مباشراً لما تتسم به موضوعات تلك الطعون من جوانب فنية حتى تتكامل النظرة القانونية مع الخبرة الفنية، وبذلك تصبح الأحكام أقرب ماتكون إلى العدالة ودون إطالة فى الإجراءات أو مشقة فى التقاضى، وبالبناء على ذلك فإن إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة المختصة بنظر تلك الطعون ليس له صوت معدود فى المداولة قصد به مجرد استطلاع رأيه باعتباره من أصحاب الخبرة الفنية، وهو رأى غير ملزم فى جميع الأحوال، ومن ثم فإن خلو تشكيل المحكمة منه لايفقد الحكم ركنا من أركانه الأساسية فيؤدى إلى انعدامه، وإنما يترتب عليه بطلانه».

(طعن رقم ١٠٠٠ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٠/٣/١)(١)

٥- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها على النحو المنصوص عليه فى المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو مما يقوم عليه النظام القضائى المتعلق بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، كما يستطيل البطلان إلى تقرير الخبير الذى ندبته هذه المحكمة. وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأيد قضاء الحكم المستأنف بتعديل القرار المطعون فيه استنادا إلى تقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة رغم بطلانه لخلو تشكيل هيئة المحكمة التى أصدرت ذلك الحكم من مهندس وفق مانصت عليه المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩

---

(١) غير منشور.

لسنة ١٩٧٧ ، كما اتخذ الحكم المطعون فيه من هذا التقرير وحده عمادا لقضائه بتأييد الحكم المستأنف فإنه يكون قد شابه البطلان مما يوجب نقضه».

(طعن رقم ١٤٢٧ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩١/٣/٦)

٦- «النص فى المادة ١/٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون»- والنص فى المادة ١٨ المشار إليها على أن «يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة.. أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى...» يدل على أن المشرع قد راعى فى إسناد هذا الاختصاص للهيئة المذكورة- وعلى ما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه- مايتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لاتقل فى أهميتها عن موضوع تحديد الأجرة، وكان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن وفقا للمادتين سالفتى الذكر- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- هو مما يقوم عليه النظام القضائى المتعلق بالنظام العام، ويترتب على مخالفته بطلان الحكم ويحق التمسك بهذا البطلان لأول مرة أمام محكمة النقض إذ كان تحت نظر محكمة الاستئناف- عند الحكم فى الدعوى جميع العناصر التى تتمكن بها من الإلمام به من تلقاء نفسها والحكم فى الدعوى على موجبه».

(طعن رقم ١٧١٥ لسنة ٥٠ق- جلسة ١٩٩١/٤/٢٨)

٧- «ولئن كان المقرر- فى قضاء هذه المحكمة أن تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن فى القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها وعلى ما يبين من نص المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومذكرته الإيضاحية مما يتعلق بأسس النظام القضائى المتعلقة بالنظام العام، ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، وكان النزاع المطروح قد عرض على المحكمة الابتدائية فى ظل أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن الذى توجب المادة ١٨ منه أن يلحق بتشكيل المحكمة مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين، ولما كان الثابت من بيانات الحكم الابتدائى ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التى نظرت الطعن وأصدرت الحكم فيه لم يتضمن المهندس المدنى أو المعمارى خلافا لما أوجبته المادة ١٨ من القانون سالف الذكر فإنه هذا الحكم يكون باطلا، إلا أنه لما كان الحكم المطعون فيه وإن قضى بتأييد الحكم المستأنف إلا أنه أقام قضاءه على أسباب مستقلة إذ عول على تقرير الخبير محمولا على أسبابه والذى تكفل بالرد على دفاع الطاعنين والتفت عن التقرير الاستشارى لعدم الاطمئنان إليه، ومن ثم فإن النعى عليه بالبطلان ليس من شأنه سوى أن يحقق مصلحة نظرية صرفة للطاعنين لايعتد بها، ويكون النعى عليه فى هذا الخصوص- أيا كان وجه الرأى فيه- غير منتج وبالتالى غير مقبول».

(طعن رقم ١٨٧٧ لسنة ٥٤ق- جلسة ١٩٩١/١١/١٤)

٨- (أ)- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها على النحو المنصوص عليه فى المادة ١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو مما يقوم عليه النظام القضائى المتعلق بالنظام العام، ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، كما يستطيل البطلان إلى تقرير الخبير الذى ندبته هذه المحكمة».

٢- (ب)- «لقاضى الموضوع بحسب الأصل السلطة المطلقة فى استنباط القرائن التى تؤدى إلى تكوين عقيدته فله أن يعتمد على القرينة المستفادة من تقرير باطل أو مخالف للإجراءات القانونية بشرط أن تكون هذه القرينة قد تعززت بقرائن أو أدلة أخرى وليست هى الأساس الوحيد التى بنى عليها الحكم. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأيد قضاء الحكم المستأنف بتأييد القرار المطعون فيه استنادا إلى تقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة رغم بطلانه لخلو تشكيل المحكمة التى أصدرت ذلك الحكم من مهندس وفقا لما نصت عليه المادة ١٨ من القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون قرائن أخرى تعزز القرينة المستمدة من هذا التقرير، فإنه يكون قد شابه البطلان» .

(طعن رقم ١٠٠ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٢/٦/٨)

٩- (أ)- «إذا كان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات المنشآت الآيلة للسقوط هو مما يقوم عليه النظام القضائى المتعلق بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، وامتداد هذا البطلان إلى تقرير الخبير الذى ندبته هذه المحكمة ويحق للطاعنين التمسك بهذا السبب لأول مرة أمام محكمة النقض إذا كان تحت نظر محكمة الاستئناف- عند الحكم فى الدعوى- جميع العناصر التى تتمكن بها من الإلمام به من تلقاء نفسها والحكم فى الدعوى على موجبه» .

(ب)- «إذا كان الثابت من بيانات الحكم الابتدائى ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التى نظرت الطعن وندبت خبيرا فيه لمباشرة المهمة المبينة بمنطوق حكمها التمهيدى الصادر فى ..... الذى قدم تقريره وأصدرت حكمها فيه لم يتضمن اسم المهندس المدنى أو المعمارى خلافا لما أوجبته المادة ١٨ سالفة الذكر- والتى أبقى عليها القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فإن هذا الحكم وتقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة يكون باطلا وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا القضاء وأحال إليه وأخذ بأسبابه فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أيد حكما باطلا بما يجعل البطلان يلحقه بدوره ولامحل للقول بأن الحكم المشار إليه قد أقام قضاءه على أسباب مستقلة إذ أنه قضى بتأييد الحكم الابتدائى الباطل ثم اعتنق ذات أسبابه التى عول فيها على ما جاء بتقرير مكتب الخبراء الذى ندبته محكمة أول درجة رغم مالحقه من بطلان، بما يستوجب نقضه» .

(طعن رقم ٢٧٧٨ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥)

٣٦١- وجوب اشتراك المهندس في تشكيل المحكمة قاصر علي الدعاوى التي رفعت بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لما كان النص على إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة التى تنظر الطعون من النصوص الإجرائية، فإنه طبقا للقواعد العامة كان يتعين سريان هذا الحكم على الدعاوى المرفوعة قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتى مازالت منظورة أمام المحاكم، إذ نصت المادة الأولى من قانون المرافعات على أن «تسرى قوانين المرافعات على مالم يكن قد فصل فيه من الدعاوى أو مالم يكن تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل فيها... الخ» - إلا أن المشرع لم يترك هذا الأمر للقواعد العامة ونص فى المادة ٨٥ من القانون على أن «تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه».

وبالبناء على ذلك، لايسرى الحكم الخاص بإلحاق مهندس بتشكيل المحكمة إلا على الدعاوى المرفوعة فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «ولاينال من ذلك ما نصت عليه المادة ٨٥ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن «تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه» وأن هذا يفيد استمرار القانون السابق فى التطبيق بالنسبة للمنازعات التى رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى، لأن النص فى هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك لاينصرف إلى الأحكام الموضوعية التى

احتواها القانون المذكور وهو ما أفصحت عنه المناقشات البرلمانية فى هذا الشأن....الخ».

(طعن رقم ١٢١٨ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧- طعن رقم ٧٢٢ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨١/١/٢٤- طعن رقم ٨٣ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨١/١/١٧- طعن رقم ٣٢٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/٤/٢٩- طعن ٧٧٩ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧- طعن رقم ٨٢٦ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/١/١٠)

٢- «القواعد والإجراءات الواردة فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سريانها على دعاوى الطعون فى قرارات لجان تحديد الأجرة التى أقيمت بعد نفاذه ولو كان تحديد الأجرة يخضع لقانون سابق المواد ٨٥,٢٠,١٨ منه علة ذلك».

(طعن رقم ٨٥٥ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩١/١١/١٣)

طعن رقم ١٤٧٨ لسنة ٥١ جلسة ١٩٩٢/١/٨)

٣- «القواعد الإجرائية والإجراءات الواردة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . سريانها على دعاوى الطعون فى قرارات لجان تحديد الأجرة التى أقيمت بعد نفاذه. الدعاوى المقامة قبل ذلك خضوعها للقانون الذى رفعت فى ظله ولو كان تحديد الأجرة يخضع لأحكام قانون سابق المواد ٨٥,٢٠,١٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. علة ذلك».

(طعن رقم ٢٤٠٤ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٣٠)

(طعن رقم ١٠١١ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٤/١١/١٣)

٤- «القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى

قوانين الإيجارات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١. استمرار سريانها في النطاق القانونى لكل منها».

(طعن رقم ٣٨٧٤ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٥/٧)

(طعن رقم ١٥٩٢ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨)

(أنظر أيضا الجزء الثالث من الكتاب شرح المادة ٨٥)

٥- «المنازعة فى تحديد القيمة الإيجارية. تعلقها بمبنى رخص فى إنشائه فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أثره. خضوعها لأحكامه دون اعتداد بصدور الحكم المطعون فيه فى تاريخ لاحق على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١».

(طعن رقم ١٧٦٧ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٦/٦/١٩)

(طعن رقم ١٦٣١ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٦)

ويرى البعض أنه لايترتب أى بطلان إذا نظرت المحكمة الابتدائية بتشكيلها المقرر فى المادة أية دعوى أقيمت قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لأن هذا التشكيل الجديد قد قصد به تحقيق حسن أداء العدالة على وجهها الأكمل دون الإضرار بأى خصم فى الدعوى، وهو متعلق-لهذا السبب- بالنظام العام، وإنما لايعمل به فى صدد تلك الدعاوى لما أورده المشرع فى المادة ٨٥(١) .

وعندنا أن اشتراك المهندس فى المداولة فى هذه الحالة يترتب عليه بطلان الحكم عملا بالمادة ١٦٧ مرافعات التى تقضى بأن لايجوز أن يشترك فى المداولة غير القضاة الذين سمعوا المرافعة وإلا كان الحكم باطلا، ذلك إن

---

(١) أحمد أبو الوفا ص ١٧٤.

المقصود من هذه المادة ألا يشترك فى المداولة شخص لاصفة له فى إصدار الحكم وألا يشترك فيها قاضى لم يسمع المرافعة(١) .

٣٦٢- النفاذ المعجل بالنسبة للأحكام الصادرة في الطعون:

لم يجعل القانون من الأحكام الصادرة في الطعون نافذة بقوة القانون رغم أنه نص فى المادة ١٧ على أن قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها، وكان الأولى أن يجعل أحكام المحكمة الابتدائية فى هذه الطعون مشمولة بالنفاذ المعجل، إلا أنه يمكن شمول الأحكام الصادرة في هذه الطعون بالنفاذ المعجّل بكفالة أو بغير كفالة إذا كان يترتب على تأخير التنفيذ ضرر جسيم بمصلحة المحكوم له وذلك عملا بالمادة ٦/٢٩٠ مرافعات.

ثانيا: أحكام المادة (٥) فقرة ثانية وثالثة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

طبقاً لنص المادة (٥) فقرة ثانية وثالثة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تسرى على الطعون المرفوعة عن القرارات الصادرة من لجان تقدير الأجرة بالنسبة للأماكن التى يسرى القانون المذكورعلى تقدير أجرتها كافة الأحكام التى تسرى على الطعون المرفوعة طبقا للمادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عدا مسألتين هما:

١- ميعاد الطعن.

٢- وجوب إلحاق مهندس معمارى أو مدنى بتشكيل المحكمة.

كما سنعرض إضافة بسيطة فى مسألة جواز الاتفاق على نهائية القرار الصادر من لجنة تقدير الأجرة إلى ما جاء ببند (٣٣٩) .

---

(١) أبو الوفا فى نظرية الأحكام فى قانون المرافعات ص ٨٤- وفى هذا المعنى نقض طعن رقم ١٥٥٨ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٢/٦/١٠ .

٣٦٣- (أ) - ميعاد الطعن:

جعلت الفقرة الثانية من المادة (٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ميعاد الطعن على القرارات الصادرة من لجان تقدير الأجرة المشار إليها فيما تقدم ستين يوما من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها. وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة المذكورة على ألا يسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والمادة ١٨ هى التى حددت ميعاد الطعن بثلاثين يوما.

وقد نصت المادة (١٩) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١على أن يكون إخطار المالك والمستأجر بقرار اللجنة بتحديد الأجرة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

٣٦٤- (ب)- عدم إلحاق مهندس معماري او مدني بتشكيل المحكمة:

نصت الفقرة الثالثة من المادة (٥) على ألا يسرى على الطعون المذكورة أحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وبذلك لايسرى على هذه الطعون ما أوجبته المادة ١٨ المشار إليها من وجوب إلحاق مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل.... الخ» بتشكيل المحكمة الابتدائية التى تنظر الطعون فى قرارات تقدير الأجرة.

وقد حدا الشارع إلى العدول عن هذا الحكم الذى أخذ به فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ما لوحظ فى العمل من أن إشراك المهندس فى تشكيل المحكمة الابتدائية التى تنظر الطعون كان مدعاة إلى تكرار تأجيل القضايا بسبب عدم انتظام هؤلاء المهندسين فى حضور الجلسات، الأمر الذى أدى إلى إطالة أمد التقاضى وتراكم القضايا بالمحاكم وتأخير الفصل فيها. وهذه النتائج هى التى استهدف المشرع أصلا تلافيها فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن طريق إشراك المهندس بتشكيل المحكمة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . اقتصار سريانها على الأماكن المرخص بإقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه فى ١٩٨١/٧/٣١م ٥ منه. لامحل لإعمال أحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. خضوع عقار النزاع فى تحديد أجرته للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . أثره. عدم اشتراط إلحاق مهندس ضمن تشكيل المحكمة الابتدائية التى تنظر الطعن «مثال» .

(طعن رقم ٢٠٦٠ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٤)

(طعن رقم ٣٧٥٨ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٦/٢١)

٣٦٥- *الوضع في ميعاد الطعن وإلحاق المهندس بتشكيل المحكمة بالنسبة للقرارات الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:*

الواضح من نص المادة (٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن ميعاد الطعن فى قرارات لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها فى الفقرة الثانية منها وهو ستون يوما، وأن الحكم الخاص بعدم إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة التى تنظر الطعن بالتطبيق للفقرة الثالثة منها، إنما ينصرف إلى القرارات الصادرة من اللجان عن أجرة الأماكن التى تخضع فى تحديدها للقانون المذكور. أما القرارات الصادرة من اللجان بالنسبة للأماكن الخاضعة فى تحديد أجرتها للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فتظل محكومة بالميعاد المنصوص عليه فى المادة ١/١٨ من هذا القانون وهو ثلاثون يوما، وبالتشكيل المنصوص عليه أيضا فى ذات المادة والتى تستوجب إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة فالمادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم تلغ ولا زالت باقية. وكل ما فى الأمر أن المشرع نص على عدم سريان أحكامها على الطعون التى ترفع عن

القرارات الصادرة من لجان تحديد الأجرة بالنسبة للأماكن التى تخضع فى تحديد أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١].

يؤيد هذا النظر ما يأتى:

أولا: أن المادة الخامسة بعد أن نصت فى فقرتها الثانية على أن ميعاد الطعن فى قرارات لجان تحديد الأجرة بالنسبة للأماكن الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ستون يوما، أردفت فى الفقرة الثالثة أنه لاتسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهذا تسليم من الشارع بعدم إلغاء المادتين ١٨ ، ٢٠ المشار إليهما.

ثانيا: أن المشرع لو قصد إلغاء المادتين ١٨ ، ٢٠ من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لنص على ذلك صراحة، كما فعل بالنسبة لبعض مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، منها على سبيل المثال المادة ٢٣ ، فقد نصت المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على إلغائها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون، والمادة ٣١ إذ نصت المادة ١٨ من القانون الجديد على إلغائها اعتبارا من تاريخ بالقانون.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى قوانين الإيجارات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . استمرار سريانها فى النطاق المكانى لكل منها».

(طعن رقم ١٥٩٢ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨)

(طعن رقم ٣٨٧٤ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٥/٧)

---

(١) فى هذا المعنى الأستاذ سيد البغال فى قانون إيجار الأماكن ص ٨، ١٢ ويصدق ما جاء بالمتن على نص المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(طعن رقم ٧٣١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١٢/١٤)

(طعن رقم ٧١٧٦ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/٦/٢٠)

٣٦٦- هل يجوز الاتفاق علي نهائية القرار الصادر من لجنة تحديد الأجرة؟

لايجوز الاتفاق بين المالك والمستأجر على نهائية القرار الصادر من لجنة تحديد الأجرة وذلك بعدم الطعن فيه أمام المحكمة الابتدائية، كما هو الحال بالنسبة للقرارات الصادرة بتحديد أجرة المبانى الخاضعة فى هذا التحديد للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على النحو الذى تناولناه فى بند (٣٥٧).

فقد خلصنا فى البند المذكور إلى أن عدم جواز هذا الاتفاق يستند إلى سببين:

الأول: هو أن حق التقاضى من النظام العام، ولايجوز الاتفاق على حرمان الخصوم منه.

والثانى: أن قرار لجنة تحديد الأجرة يصدر فى مسألة متعلقة بالنظام العام. ومحل القبول يجب أن يكون متصلا بالنظام العام.

ولئن كان السبب الثانى أصبح غير قائم بالنسبة لقرارات لجان تحديد الأجرة الصادرة عن المبانى التى تخضع فى هذا التحديد للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، بعد أن أصبح تحديد أجرتها يتم اتفاقا بين المالك والمستأجر، ونأى بذلك عن دائرة النظام العام، فإن عدم جواز الاتفاق على نهائية قرارات اللجان بالنسبة للمبانى المذكورة يستند إلى السبب الأول فقط.

راجع فى التفصيل بند (٣٣٩).

وأصبح من الجائز للطرفين الاتفاق على وقف السير فى خصومة الطعن عملا بالمادة ١٢٨ مرافعات، بعد أن أضحى تحديد الأجرة مما لايتعلق بالنظام العام، بعكس الحال فى الطعون المرفوعة عن القرارات الصادرة فى تحديد أجرة المبانى التى تخضع فى التحديد لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

مادة (١٩)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

على قلم الكتاب إخطار جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين.

القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

– أصبحت هذه المادة غير سارية على إطلاقها بالنسبة للأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون (أنظر بند ٣٧٧)

الشرح

٣٦٧- إخطار باقي المستأجرين بالطعن:

إذا رفع الطعن من بعض مستأجرى وحدات المبنى أو رفع الطعن على بعضهم فقط، تعين على قلم الكتاب إخطار المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. ويستوى أن يكون هولاء المستأجرين أو بعضهم قد أقاموا طعنا فى قرار اللجنة وقضى بعدم قبوله لرفعه بعد الميعاد أو على غير ذى صفة أو حكم ببطلانه، أم لم يطعنوا فى القرار.

ولايحول دون الإخطار أن يكون المستأجرون أو بعضهم قد قبلوا قرار اللجنة أو تنازلوا عن حقهم فى الطعن[١] .

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية فى قانون إيجار الأماكن ص ١٧٧ وما بعدها.

والمقصود بالمستأجر فى حكم المادة هو المستأجر الأصلى دون المستأجر من الباطن، ولو كان الإيجار من الباطن بموافقة المالك المؤجر، لأن المستأجر من الباطن لايمثل المستأجر الأصلى.

ولايعد مستأجرا فى هذا الصدد المستأجر لوحدة مفروشة، فهو بمثابة منتفع بالوحدة وبمنقولاتها فى خلال مدة التعاقد.

والعلة فى إخطار جميع المستأجرين أن المنازعة فى أجرة الوحدة الخاصة بالطاعن قد يترتب عليها إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة، فيؤدى إدخال باقى المستأجرين فى الطعن إلى عدم اختلاف المراكز القانونية للمستأجرين جميعا، كما أنه يحول دون تعدد الطعون وتكرارها.

٣٦٨- جزاء عدم إخطار باقي المستأجرين:

إذا لم يقم قلم الكتاب بإخطار المستأجرين لباقى وحدات المبنى تعين على المحكمة تكليفه بإجرائه وذلك فى أية حالة تكون عليها الدعوى، فإذا كان باب المرافعة فيها قد أقفل فإنها تأمر بإعادة الدعوى للمرافعة لاتخاذ هذا الإجراء.

ويجوز لمن يباشر الطعن من المستأجرين التمسك أمام المحكمة بإجراء هذا الإخطار، لأن الإخطار من النظام العام لكون خصومة الأجرة غير قابلة للتجزئة(١).

وإذا لم يخطر أحد المستأجرين جاز له فى أية حالة كانت عليها الدعوى ولو فى الاستئناف أن يطلب قبوله منضما إلى مستأجر آخر.

وتذهب محكمة النقض إلى أن إذا كان بعض المستأجرين لم يختصموا

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الاجرائية ص ١٧٦.

أمام محكمة أول درجة فى الطعن تعين على المحكمة تكليف قلم الكتاب باختصام من لم يتم اختصامه، ولايجوز لها أن تقضى برفض الطعن، لمجرد عدم اختصاصهم فيه من جانب الطاعن.

إذا قضت بتاريخ ١٩٨٩/٥/٣ فى الطعن رقم ٢٣٣٣ لسنة ٥٠ق- فى صدد تطبق المادة ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- بأن:

«وحيث أن النص فى المادة ٥٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط.... وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب[1] . الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر الطعن... » يدل على أن المشرع حرص على أن يكون ممثلا فى خصومة الطعن، كل من الجهة الإدارية وملاك العقار الصادر بشأنه القرار وأصحاب الحقوق عليه باعتبار أن موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة فأوجب على قلم كتاب المحكمة إعلانهم بالطعن الذى يقيمه أحد ذوى الشأن فى القرار الصادر من اللجنة المختصة،

---

(١) ويذهب مرقس جـ١ ص ٦١٦ وما بعدها أنه لايصح أن يترتب على إغفال قلم الكتاب للإخطار ثمة بطلان، إذ لو شاء المشرع أن يعتبر إخطار باقى المستأجرين إجراء جوهريا يترتب على إغفاله البطلان ما اكتفى بتكليف قلم الكتاب به ولاشترط لقبول الطعن قيام الطاعنين بهذا الإجراء. هذا فضلا عن أن المستأجر الذى لم يتظلم من تقدير الأجرة مع علمه باحتمال تظلم المالك منه وتظلم غيره من المستأجرين من التوزيع يعتبر راضيا بإجراء حكم القانون كما تطبقه المحكمة المختصة بنظر هذه التظلمات- أيضا العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٦٠ الهامش، وقد عدل الدكتور سليمان مرقس عن رأيه السابق فى الطبعة التاسعة ١٩٩٠ ص ٧٥١ وما بعدها هامش (٢١).

بحيث إذا تقاعس عن اختصام بعضهم، وجب على المحكمة من تلقاء نفسها تكليف قلم الكتاب بإعلانهم بهذا الطعن. ولايجوز لها أن تقضى برفضه لمجرد عدم اختصامهم فيه من جانب الطاعن لما فى ذلك من مخالفة لصريح النص الذى ناط بقلم الكتاب إعلان الأشخاص المشار إليهم. لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن أقام دعواى ابتداء أمام محكمة أول درجة سنة ١٩٧٩ طعنا على القرار الصادر من اللجنة المختصة بإزالة الأدوار العليا من العقار محل النزاع مختصما فيه الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم ومورثة المطعون ضدهما الأولين.... رغم سبق تصرفها بالبيع لهما ولآخرين فى حصتها البالغة ١٢ط فى هذا العقار بموجب عقد البيع المسجل فى ١٩٧٢/٨/١٦ برقم ١/٥٤٥٨ القاهرة من قبل رفع الدعوى وصدور القرار محل الطعن وإذ صدر الحكم الابتدائى لصالح الطاعن فقد استأنفه المطعون ضدهما الأولان. بصفتها من بين ورثة المحكوم عليها... ولما تبين للمحكمة بطلان (.....) المطعون فيه، على سند من قولها أن «المؤجرة مورثة المطعون ضدهما الأولين للمستأنف عليه الأول الطاعن ليس لها صلة بالعقار محل النزاع لبيعها نصيبها فتكون الدعوى على غير أساس ويتعين رفضها» وإذا كان مفاد هذا الذى ذهب إليه الحكم أنه اعتبر أن الدعوى قد رفعت على غير ذى صفة، وهو ما ينطوى على مخالفة لصريح نص القانون إذ كان لزاما على المحكمة وقد تصدت للموضوع لاستنفاد محكمة أول درجة ولايتها فى الدعوى، وتبين لها أن ملاك العقار لم يختصموا فى الطعن المرفوع من المستأجر (الطاعن) أن تكلف قلم كتاب المحكمة بإعلانهم دون اعتداد بما وقع فيه الطاعن من خطأ باختصام المورثة وهى ليست من ملاك العقار المذكور حتى إذا ما استقام شكل الدعوى باختصام باقى الأشخاص الواجب اختصامهم فيها على ما سلف بيانه، مضت المحكمة فى نظر موضوع النزاع المطروح عليها، ولما كان ذلك الخطأ الذى تردت فيه

المحكمة قد حجبها عن نظر الموضوع بشأن حالة العقار، فإنه يتعين نقض الحكم لهذا السبب».

كما قضت بأن:

«الخصومة المتعلقة بأسس تحديد أجرة المبانى فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم قابليتها للتجزئة. مؤداه. وجوب اختصام مالك المبنى ومستأجريه. مخالفة ذلك. أثره. لغير الخصم التمسك بعدم الاعتداد بالحكم الصادر فيها. علة ذلك. م ١٠١ إثبات».

(طعن رقم ٥٢٦٥ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٦/٦/١٢)

(طعن رقم ٢٠٩٠ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٧/٥/٢٠ - غير منشور)

٣٦٩- إخطار باقي المؤجرين للمبني بالطعن:

لم تنص المادة على وجوب إخطار باقى المؤجرين للمبنى بالطعن فى حالة إقامة الطعن من بعض المؤجرين فقط. إلا أن حكمة التشريع التى أوضحناها فيما تقدم توجب أن يكون الإدخال عاما بالنسبة لباقى المستأجرين وباقى المؤجرين على السواء.

وإزاء هذا النقص التشريعى فإنه يجدر بالمحكمة التى تنظر الطعن استعمال حقها المنصوص عليه فى المادة ١١٨ مرافعات التى نقضى بأن للمحكمة ولو من تلقاء نفسها أن تأمر بادخال من ترى إدخاله لمصلحة العدالة أو لإظهار الحقيقة، ويجوز هذا الإدخال ولو تم بعد الميعاد المحدد للطعن استنادا إلى أن خصومة تقدير الأجرة غير قابلة للتجزئة.

والمادة ١١٨ مرافعات لايعمل بها فى الاستئناف حتى لايترتب على ذلك تفويت درجة من درجات التقاضى على الخصوم، وإنما يعمل فى الاستئناف بنص الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ مرافعات التى تجرى على أنه إذا كان الحكم صادرا فى موضوع غير قابل للتجزئة أو فى التزام بالتضامن أو فى

دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء الطعن المرفوع فى الميعاد من أحد زملائه منضما إليه فى طلباته فإن لم يفعل أمرت المحكمة باختصامه فى الطعن. وإذا رفع الطعن على أحد المحكوم عليهم فى الميعاد وجب اختصام الباقين ولو بعد فواته بالنسبة إليهم.

٣٧٠- إعادة النظر في تقدير اجرة باقي الوحدات:

يترتب على قبول الطعن أن تعيد المحكمة النظر فى تقدير أجرة جميع الوحدات التى شملها القرار المطعون فيه، فلا يقتصر البحث على أجرة الوحدة أو الوحدات التى رفع عنها الطعن. وعلة هذا الحكم أن القانون يعتبر الخصومة فى تقدير القيمة الإيجارية فى المبنى الواحد لاتقبل التجزئة ذلك أن هذه الخصومة تتطلب أولا وقبل تقدير هذه القيمة تقدير قيمة المبنى والأرض المقام عليها، ثم تقدير القيمة الإيجارية للمبنى بأكمله، ثم توزيعها على وحدات المبنى. ومن ثم فلا يجوز أن تختلف أجرة الواحدات المتماثلة فضلا عن أن قواعد تقدير الأجرة مما يتعلق بالنظام العام فيجب أن تتوحد المعاملة بالنسبة لكافة المؤجرين بخصوص تحديد الأجرة.

والحكم الوارد بالمادة نص عليه لأول مرة فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (م١٣).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «مفاد المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنها أتت بحكم جديد مؤداه أن إعادة النظر فى تقدير الأجرة بناء على تظلم المالك أو أحد المستأجرين يترتب عليه وجوب تقدير المبنى جميعه وتوزيع القيمة الإيجارية على وحداته جميعا دون أن يقتصر ذلك الحق على من تقدم بالتظلم، وإذ كانت أحكام القوانين لاتسرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها فإن الحكم المستحدث الذى قررته المادة آنفة الذكر لاينعطف على الماضى وتكون أحكام

القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ التى رفع التظلم الحالى فى ظل تطبيقها هى وحدها الواجبة التطبيق.

لما كان ما تقدم وكان الواقع فى الدعوى أن لجنة تقدير القيمة الإيجارية أصدرت فى ١٩٦٨/٩/١ قرارا تظلم منه الطاعنون من الثانى إلى الثالث وفصل فيه مجلس المراجعة بتاريخ ١٩٦٩/٥/٧ وكان الطاعن الأول قد انفرد بعد ذلك بالتظلم من قرار اللجنة السابق فى ١٩٦٩/٤/١٠ تبعا لاعلانه به فى تاريخ لاحق وعمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بتاريخ ١٩٦٩/٨/١٨ أثناء تردد التظلم أمام مجلس المراجعة فإن الاحالة إلى المحكمة الابتدائية إذعانا للحكم الوقتى المقرر بالقانون الأخير لاتسبغ التذرع بأحكام المادة ١٣ منه ولاتبيح إعادة النظر فيما خلص إليه مجلس المراجعة من قرار بصدد الطاعنين عدا الأول».

(طعن رقم ٣٤ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٧٩/٣/١٤)

٢- «ولئن كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنها أتت بحكم جديد مؤداه أن إعادة النظر فى تقدير الأجرة بناء على تظلم المالك أو أحد المستأجرين يترتب عليه وجوب تقدير المبنى جميعه وتوزيع القيمة الإيجارية على وحداته جميعا دون أن يقتصر ذلك الحق على من تقدم بالتظلم، وإذ كانت أحكام القوانين لاتسرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولايترتب عليها أثر لما حدث قبلها مالم ينص القانون على خلاف ذلك، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ومن تقرير الخبير المنتدب أن لجنة تقدير الإيجارات قدرت أجرة وحدات عقار النزاع فى ١٩٦٨/١٠/٨ وتظلم منه الطاعنون وبعض المستأجرين أمام مجلس المراجعة، كما أقام الطاعنون الدعوى المطعون فى حكمها طعنا فى ذات قرار لجنة تقدير الأجرة، وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد صدر وعمل به اعتبارا من ١٩٦٩/٨/١٨ فإن أحكامه- وعلى

ما جرى به قضاء هذه المحكمة- ومنها حكم المادة ١٣ الذى استحدث قاعدة إعادة تقدير أجرة جميع وحدات المبنى نتيجة الطعن بالنسبة لإحداها لاتسرى على الدعوى الراهنة التى انفرد الطاعنون (الملاك) بإقامتها وتكون أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣- الذى صدر قرار اللجنة المطعون فيه فى ظلها هى وحدها واجبة التطبيق إلا أنه لما كان من المقرر- فى ظل القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢- أن القرار الصادر فى التظلم من قرار لجنة تقدير الأجرة، إذا تعلق بالقيمة الإيجارية للمبنى يكون حجة على المالك والمستأجرين جميعا، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة الصادر بتاريخ ١٩٦٨/١٠/٨ قد أقيم من المالك بطلب الحكم بزيادة القيمة الإيجارية للمبنى، فإن الحكم المطعون فيه إذ أيد حكم محكمة الدرجة الأولى الذى قضى بزيادة القيمة الإيجارية للمبنى (عقار النزاع) من مبلغ ٢١٧,٢٨٠ جنيه إلى مبلغ ٢٢٢,٢٣٠ جنيه شهريا، يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون على غير أساس».

(طعن رقم ٥٦٦ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

٣- «إعادة النظر فى تقدير اللجنة لأجرة وحدات المبنى. شرطه. أن يطعن أحد المستأجرين على تقدير اللجنة للوحدة التى يشغلها ضمن وحدات المبنى. إفادة باقى المستأجرين الذين لم يطعنوا على قرار اللجنة من الحكم الصادر بتخفيض الأجرة. علة ذلك».

(طعن رقم ١٩٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٧- غير منشور)

٤- «قبول الطعن فى قرار لجنة تحديد الأجرة. وجوبه إعادة النظر فى تقدير الأجرة لجميع وحدات المبنى التى شملها القرار المطعون فيه. م١٣ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩».

(طعن رقم ٢٣٣٠ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٦/٦/٢٦)

(طعن رقم ٢٥٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٩١/١١/٢٤)

وإعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات على نحو ما سلف، يعتبر استثناء من مبدأ نسبية أثر الطعن المنصوص عليه فى المادة ١/٢١٨ مرافعات التى تجرى على أن «فيما عدا الأحكام الخاصة بالطعون التى ترفع من النيابة العامة لايفيد من الطعن إلا من رفعه ولايحتج به إلا على من رفع عليه».

(وانظر نقض طعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٠/١٢/١٣- طعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٤/٤ المنشورين ببند ٣٧٢)

ويترتب على كون إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات استثناء من مبدأ نسبية أثر الطعن، أنه يجب عدم التوسع فى تفسيره، وقصره فقط على مورد النص فيعمل به فقط فى الطعن أمام المحكمة الابتدائية على قرار لجنة تحديد الأجرة لأن النص صريح فى أنه «يترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة» ومن ثم فلا يسرى هذا الاستثناء على الطعن أمام محكمة الاستئناف فى حكم المحكمة الابتدائية الصادر بتحديد الأجرة. وإنما تسرى على هذا الطعن القواعد العامة، ويطبق مبدأ نسبية أثر الطعن بحيث لايفيد من الطعن إلا من رفعه (م ١/٢١٨ مرافعات).

٣٧١- شروط إعادة النظر في تقدير اجرة باقي الوحدات:

يشترط لإعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات عملاً بالفقرة الثانية من المادة ١٩ ما يأتى:

١- أن يشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدة أو أكثر خلاف الوحدة المطعون فى تقديرها.

---

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٧٢.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨١/٤/٤ في الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٧ق بأن:

«إن النص فى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ – المنطبق على واقعة الدعوى– «وتكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد، ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة... وعلى قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة جميع الوحدات التى شملها القرار المطعون عليه، ويعتبر الحكم الصادر فى هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين» يدل– وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة– أن إعادة النظر فى تقدير أجرة وحدات المبنى لايكون إلا إذا اشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدة أو أكثر خلاف الوحدة المطعون على تقديرها... الخ».

٢ – أن يحكم فى موضوع الطعن بالقبول، أما إذا قضى فى موضوع الطعن بالرفض، فإنه لامحل لإعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٢/٦/١٠ في الطعن رقم ١٥٥٨ لسنة ٥١ق بأن:

«النص فى الفقرة الثانية من المادة ١٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «يترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين» يدل على أن مناط إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات ولو لم تكن محلا للطعن من ذوى الشأن أن يحكم فى موضوع الطعن بالقبول، أما وقد انتهى الحكم المطعون فيه إلى رفض دعوى الطاعن فلامحل للتحدى بالنص سالف البيان هذا ومن المقرر أنه إذا التفت الحكم عن الرد على دفاع غير مؤثر فى النتيجة التى انتهى إليها..... إلخ».

٣٧٢- الحكم الصادر في الطعن:

الحكم الذى يصدر فى الطعن تكون حجيته قاصرة على من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما ولايستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة فى هذا الشأن(١).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «وحيث أن هذا النعى في غير محله لما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة أن للقضاء النهائى قوة الأمر المقضى فيما يكون قد فصل فيه بين الخصوم ومتى حاز الحكم هذه القوة فإنه يمنع الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة إلى المناقشة فى المسألة التى فصل فيها ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها أو أثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها. ولما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن شاغل الدور الأول العلوى بالعقار محل النزاع هو الذى أقام الدعوى ١٥١١ لسنة ١٩٨٠ مدنى الفيوم الابتدائية وذلك طعنا على القرار رقم ٣٦٨ سنة ١٩٨٠ الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط فيما قضى به من إزالة الدور الأول العلوى الذى يشغله ولم يختصم الطاعن الذى يشغل الدور الأرضى فى هذه الدعوى به كانت الخصومة

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٧ - وقارن تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة بمجلس الشعب عن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ جاء بها:

«وغنى عن البيان أنه وفقا للقواعد العامة لايجوز الإضرار بالمستأجر الذى لم يتم إخطاره فيفيد من الحكم شأنه شأن المستأجر الذى تم إخطاره، فضلا عما تكفله القواعد العامة من حق المستأجر الذى لم يتناوله الإخطار فى التمسك بالبطلان باعتبار أن الإخطار من الإجراءات الجوهرية، علاوة على حقه فى التعويض إن كان له محل» - وقارن أيضا الطبعة السابقة من الكتاب ص١١١.

مرددة بين المطعون ضده الأول وآخر غير الطاعن وبذلك لم تكن بين ذات الخصوم فى الطعن الحالى- كما أن موضوع ذلك النزاع يختلف عن موضوع النزاع الماثل فالنزاع السابق كان موضوعه القرار بالنسبة للدور العلوى من العقار أما النزاع المطروح فموضوعه القرار الخاص بالدور الأرضى ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه لايكون قد عاود المناقشة فى النزاع السابق وبالتالى فإن الحكم السابق لايحوز قوة الأمر المقضى ومن ثم فإن شروط الدفع تكون غير متوافرة وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى يكون على غير أساس».

(طعن رقم ٨٥٩ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢٣)

٢- «وحيث أنه مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه، الخطأ فى تطبيق القانون، وفى بيان ذلك يقولون إن الحكم لاتكون له الحجية إلا بين أطراف الخصومة التى صدر فيها، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بسريان الحكم الصادر فى طعن المالك بهدم العقار فى حقهم على سند من أنهم قبلوا القرار الصادر بترميم العقار ولم يطعنوا عليه فأصبح نهائيا، ورتب على ذلك سريان الحكم الصادر فى طعن المالك فى حقهم، فى حين أنهم لم يختصموا فى هذا الطعن، فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه.

وحيث أن هذا النعى سديد، ذلك أن النص فى المادة ١٠١ من قانون الإثبات على أن «الأحكام التى حازت قوة الأمر المقضى تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق ولايجوز قبول دليل ينقض هذه الحجية، ولكن لاتكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا فى نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم وتتعلق بذات الحق محلا وسببا، وتقضى المحكمة بهذه الحجية من تلقاء نفسها». يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لاتقوم إلا بين من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما ولايستطيع

الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة فى هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به، لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق الطاعنين طلبوا فى صحيفة افتتاح دعواهم الحكم احتياطيا بعدم نفاذ الحكم الصادر فى الاستئناف رقم ٥٢٥٤ سنة ٩٦ق القاهرة فى حقهم، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح المطعون ضده الأول فى الطعن الذى أقامه فى القرار الذى أصدره حى غرب القاهرة بترميم العقار المملوك له، والذى اختصم فيه وزير الإسكان ومحافظ القاهرة ورئيس حى غرب القاهرة المطعون ضدهما الثانى والثالث- دون الطاعنين شاغلى العقار بما لايسوغ معه الاحتجاج عليهم بهذا الحكم إذ لاتكون له الحجية إلا على من كانوا خصوما فيه، ولايغير من ذلك، أنهم لم يطعنوا على القرار الصادر بالترميم، إذ أن هذا القرار فى صالحهم ولايلحق بهم أى ضرر، فترميم البناء هو إصلاحه بقصد بقائه أما الإزالة فيترتب عليها هدم البناء وزواله، فلكل من الحالتين مدلولها الخاص والآثار المترتبة عليها، ومن ثم فإن الموافقة على الترميم لاتحول دون اختصام الطاعنين فى دعوى المالك- المطعون ضده- طعنا على قرار الترميم بطلب هدم العقار إلى سطح الأرض، حتى يكون الحكم الصادر بالإزالة حجة عليهم، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بسريان الحكم الصادر بإزالة العقار فى حق الطاعنين وهم ليسوا طرفا فيه على سند من أنهم قبلوا القرار الصادر بالترميم ولم يطعنوا عليه فأصبح نهائيا، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون لمخالفته قاعدة حجية الأحكام، بما يوجب نقضه فيما قضى به فى الطلب الاحتياطى والدعوى الفرعية دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم ١٤١٧ لسنة ٥٧ق جلسة ٢٨ يناير ١٩٨٨- غير منشور)

٣- «النص فى المادة ١٠١ من قانون الإثبات- يدل وعلى ما جرى به

قضاء هذه المحكمة- على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لاتقوم إلا بين من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما، ولايستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيه وفقا للقواعد العامة القانونية المقررة فى هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهم تمسكوا بصحيفة الاستئناف لدى المحكمة المطعون فى قضائها بأنهم لايحاجون بالحكم الصادر فى الدعوى رقم ١٠٨ لسنة ١٩٨٠ مدنى بورسعيد واستئنافها رقم ١٥ لسنة ٢٣ق الإسماعيلية، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح الطاعن فى الطعن الذى أقامه فى قرار الترميم الصادر من حى الشرق ببورسعيد. واختصم فيه محافظ بورسعيد ورئيس حى الشرق بها دون المطعون ضدهم شاغلى العقار بما لايسوغ معه الاحتجاج عليهم بحكم الإزالة إذ لاتكون له الحجية إلا على من كانوا خصوما فيه».

(طعن رقم ١٨١٠ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٩-غير منشور)

٤- (أ)- «النص فى المادة ١٠١ من قانون الإثبات يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لاتقوم إلا بين من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما ولايستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة فى هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به».

(ب)- « إذ كان الثابت أن الطاعن طلب القضاء بسريان الحكم فى الدعوى ٧٣٣٠ لسنة ١٩٨١ مدنى شمال القاهرة الابتدائية فى حق المطعون ضدهم، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح الطاعن فى الطعن الذى أقامه فى القرار الصادر من حى شمال القاهرة بترميم العقار المملوك له والذى

اختصم فيه محافظة القاهرة والجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم دون المطعون ضدهم شاغلى العقار بما لايسوغ معه الاحتجاج عليهم بهذا الحكم إذ لاتكون الحجية إلا على من كانوا خصوما فيه، ولايغير من ذلك أنهم لم يطعنوا على القرار الصادر بالترميم إذ أن هذا القرار فى صالحهم ولايلحق بهم أى ضرر فترميم البناء هو إصلاحه بقصد بنائه، أما الإزالة فيترتب عليها هدم البناء وزواله فلكل من الحالتين مدلولها الخاص والآثار المترتبة عليها، ومن ثم فإن الموافقة على الترميم لاتحول دون اختصام المطعون ضدهم فى دعوى المالك الطاعن- طعنا على قرار الترميم بطلب هدم العقار إلى سطح الأرض حتى يكون الحكم بالإزالة حجة عليهم».

(طعن رقم ٣٨٨ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٩٠/١١/١٢- غير منشور)

٥- (أ)- «إذا كان القرار الهندسى الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط قرار عينى يتعلق بذاتية العقار الصادر فى شأنه إلا أن مفاد النص فى المادة ١٠١ من قانون الإثبات يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لاتقوم إلا بين من كان طرفا فى الخصومة حقيقة أو حكما ولايستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيها وفقا للقواعد القانونية المقررة فى هذا الشأن، ويجوز لغير الخصم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به».

(ب)- «إذا كان الثابت من الأوراق أن الطاعنين لم يكونوا خصوما فى الحكم الصادر فى الدعوى رقم ... لسنة ١٩٧٨ مدنى قنا الابتدائية- بتأييد القرار الهندسى المذكور لتعلقه بقرار عينى- والصادر ضد مستأجرين آخرين فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم فى قضائه بحجية هذا الحكم فإنه يكون أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم ٢٣٧٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢١)

٦- «اعتداد الحكم المطعون فيه بحجية الحكم الصادر بإزالة العقار فى حق الطاعن والذى لم يكن طرفا فيه. خطأ. علة ذلك».

(طعن رقم ٦٤٠ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٩/١٧)

والمستفاد من قضاء محكمة النقض أن قاعدة «إن الطاعن لايضار بطعنه» تسرى عند الحكم فى الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة[1]، وأنه يشترط

(١)وفى هذا الرأى فى الفقه أحمد أبو الوفا ص ١٦٥، ويذهب إلى أن محكمة النقض وإن كانت قد قضت بوجوب اتباع قاعدة الربط الحكمى (المنصوص عليها فى القانون رقم ١٠٢ لسنة ١٩٥٨) ولو ترتب على ذلك زيادة الأرباح عما قدرته مأمورية الضرائب، مادام أن هذا هو التطبيق الصحيح للقانون، ولامحل لإعمال قاعدة إن الطاعن لايضار بطعنه (نقض ١٩٧٣/١٢/٣٠ السنة ٢٤ص ١٤٠٢، نقض ١٩٦١/١١/١٥ السنة ١٢ص ٦٧٦)، إلا أنه لايجوز قياس هذا القضاء على خصومة تقدير الأجرة، لأن قانون المساكن لايخل بالمبادىء العامة فى التقاضى الواردة فى قانون المرافعات ولامحل للخروج على هذا المبدأ إلا بنص خاص، وقد ذهب رأى آخر أيدته بعض الأحكام، عكس ذلك فيرى الدكتور عبد الناصر العطار أنه يجوز أن يضار الطاعن بطعنه خلافا للقاعدة فى قانون المرافعات، وتبرير ذلك أن قاعدة ألا يضار الطاعن بطعنه قاعدة عامة يعمل بها إذا لم يكن هناك حكم خاص ينال منها، وقد أتى المشرع فى نص المادة ١٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحكم خاص يتعارض مع هذه القاعدة عندما نص فيه على أنه يترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى أجرة جميع وحدات المبنى مع اعتبار الحكم الصادر فى هذا لاشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين وبالتالى يقدم العمل بهذا الحكم الخاص على العمل بالحكم العام، ويؤيد هذا الاستدلال أن المشرع وضع قواعد معينة لحساب الأجرة على أساس نسبة معينة من قيمة الأرض والمبانى، وكل أجرة تتحدد فى هذا النطاق يفترض المشرع أنها عادلة، سواء حددتها لجنة تحديد الأجرة أم حددتها المحكمة عند إعادة النظر فى قرار اللجنة، لأن الأجرة فى الحالتين تقدر فى حدود القانون. وبغير العمل بالزيادة أو الخفض يتعطل العمل بالنصوص التى تحدد الأجرة بنسبة معينة من قيمة الأرض والمبانى، لأن هذه الزيادة وذلك الخفض يؤثر فى هذه النسبة فلاتكون الأجرة محددة وفقا للقانون (شرح أحكام الإيجار ص ٢٦٩ أيضا من هذا الرأى مرقس جـ١ ص٦١٨- استئناف القاهرة فى ١١/٣٠ ١٩٧٨ الدعوى ٤٣٤٠ لسنة ٩٤ق).

لاستفادة المستأجرين ممن لم يطعنوا على قرار لجنة تقدير الأجرة بتخفيض الأجرة عما حددته اللجنة، أن يكون هناك طعنا من أحد المستأجرين على تقدير اللجنة لأجرة الوحدة التى يشغلها ضمن وحدات المبنى التى شملها القرار. فقد ورد بقضاء المحكمة ما يأتى:

١ - «النص فى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى«وتكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد، ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة... وعلى قلم الكتاب أن يخطر جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة، ويترتب علىُ قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها القرار المطعون عليه، ويعتبر الحكم الصادر فى هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين» يدل- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- على أن تقدير أجرة وحدات المبنى لايكون إلا إذا اشتمل قرار اللجنة المطعون فيه على تقدير أجرة وحدة أو أكثر خلاف الوحدة المطعون على تقديرها، وعلى أن المشرع أوجب فى هذه الحالة استثناء من القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١/٢١٨ من قانون المرافعات عند الحكم لمصلحه الطاعن، إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات ولو لم تكن محلا للطعن من ذوى الشأن، مما مؤداه أن المستأجر لايضار بطعنه إلا إذا كان الطعن منصبا على توزيع الأجرة الإجمالية على وحدات المبنى أو كان منصبا على تلك الأجرة وكان المالك قد طعن عليها [1] ، ففى أى من

(١)وأغلب الظن أنه وقع خطأ مادى أو مطبعى فى لفظ (عليها) وأن صحته (عليهما) لأنه بغير ذلك لايستقيم الحكم ويضحى مناقضا لنص المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ١٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . ذلك أنه لو افترضنا صحة كلمة (عليها) فإنها ستنصرف لغويا إلى حالة طعن المالك والمستأجر معا على تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى، ويكون مفهوم الحكم أنه إذا طعن المستأجر وحده على توزيع الأجرة الإجمالية على =

هاتين الحالتين يعاد النظر فى تقدير الأجرة، ويكون الحكم الصادر فى هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين إعمالا لنص المادة ١٣ آنفة البيان.... الخ».

(طعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/١٣)

٢- «النص فى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- المنطبق على واقعة الدعوى- «وتكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد، ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة... وعلى قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة جميع الوحدات التى شملها القرار المطعون فيه، ويعتبر الحكم الصادر فى هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين» يدل- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن إعادة النظر فى تقدير أجرة وحدات المبنى لايكون إلا إذا اشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدة أو أكثر خلاف الوحدة المطعون على تقديرها، وأنه حتى يستفيد المستأجرون ممن لم يطعنوا على قرار لجنة تقدير الإيجارات بتخفيض

=وحدات المبنى فإنه يجوز أن يضار بطعنه، وأنه يجب فى هذه الحالة إعادة توزيع الأجرة على وحدات المبنى، مع أن نص المادة المشار إليها اشترط لإعادة تقدير أجرة باقى وحدات المبنى أن تكون محكمة الطعن على قرار لجنة تحديد الأجرة قد قضت بقبول الطعن أى قضت فى الطعن لمصلحة الطاعن، ولو قصد النص إعادة تقدير أجرة وحدات المبنى فى جميع الأحوال، لما قيد إعادة التقدير بوجوب الحكم فى الطعن لمصلحة الطاعن. والقيد الذى أورده الشارع على إعادة تقدير أجرة وحدات المبنى رغم أن إعادة التقدير فى جميع الأحوال مما يحقق العدالة فى توزيع الأجرة بين مستأجرى المبنى الواحد، يفسر بحرص الشارع على عدم المساس بقاعدة أن الطاعن لايضار بطعنه وهى قاعدة أصيلة فى قانون المرافعات.

الأجرة عما حددته اللجنة، يجب أن يكون هناك طعنا من أحد المستأجرين على تقدير اللجنة لأجرة الوحدة التى يشغلها ضمن وحدات المبنى التى شملها القرار، بما رأى معه المشرع مراعاة لعدالة توزيع الأجرة الكلية على وحدات المبنى، اعتبار الحكم ملزما لكل من المالك والمستأجرين. وذلك خلافا للقاعدة العامة فى قانون المرافعات التى تقضى بألا يضار الطاعن من طعنه وألا يستفيد من الطعن إلا من رفعه، بما مؤداه أن المالك لايضار بطعنه إذا كان طعنه منصبا على تقدير الأجرة الكلية للمبنى ولم يطعن أحد من المستأجرين على قرار اللجنة، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنة بصفتها المالكة لعقار النزاع هى وحدها التى طعنت على قرار لجنة تقدير الإيجارات ولم يطعن أحد من المستأجرين المطعون عليهم على هذا القرار فأصبح نهائيا بالنسبة لهم، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتخفيض الأجرة التى حددتها اللجنة لهم، فإنه يكون قد عدل قرار لجنة تقدير الإيجارات لصالح المطعون عليهم الذين لم يطعن أحد منهم عليه وخالف بذلك نص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات التى تنص على أنه لايفيد من الطعن إلا من رفعه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن»[١].

(طعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٤/٤)

(أنظر بالنسبة للاستئناف بند ٣٨٦).

---

(١) كما قضت المحكمة بأن:

«إذا كان الطاعنان- المستأجران- قد طعنا على قرار لجنة تقدير الإيجارات الذى حدد أجرة كل من شقتى النزاع بمبلغ ٤ج و٦٦٦ مليم وطلبا تخفيضها، ولم يطعن عليه المطعون ضده- المالك- فأصبح نهائيا بالنسبة له، وكان الحكم الابتدائى قضى بتخفيض الأجرة إلى مبلغ ٣ج و٥٢٢مليم لصالح الطاعنين فاستأنفه المطعون ضده طالبا إلغاءه لبطلانه، فإن الحكم المطعون فيه إذ تجاوز=

كما قضت محكمة النقض بأن:

«طعن المالك وحده على تقدير اللجنة للأجرة الكلية للمبنى.القضاء بإعادة توزيع الأجرة على وحدات العقار دون مساس بإجمالى القيمة الإيجارية. لايعد إضرارا بمصلحة المالك الطاعن».

(طعن رقم ١٢٣١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٦/٢٨)

ومقتضى إلزام الحكم الصادر فى الطعن لكل من المالك والستأجرين أن يعتبر هذا الحكم ملزما لكل من يملك المبنى، سواد أكان هو المالك للعين المؤجرة عند صدور قرار اللجنة أو عند صدور الحكم فى الطعن أو ممن سيملك العين المؤجرة بعد ذلك، وهو ملزم أيضا لكل من يستأجر وحدات المبنى سواء أكان من المستأجرين عند صدور قرار اللجنة أم كان من مستأجريها بعد ذلك طالما كانت وحدات المبنى مؤجرة عند صدور قرار اللجنة[١].

ولذلك يوصف تحديد الأجرة بأنه تحديد عينى لأن الالتزام به لايقتصر على طرفى الخصومة المتعلقة به.

(راجع نقض ١٩٨١/٦/٢٧، ١٩٨٨/٦/١٣ المنشورين ببند ١٤٥)

ومن ثم فإنه إذا بيعت العين أثناء اتخاذ الإجراءات المقررة لتقدير أجرتها،

= الأجرة التى حددتها اللجنة ورفعها من ٤ ج و٦٦٦ مليم إلى ٥ج و٨٣٠ مليم فإنه يكون قد عدل قرار لجنة تقدير الإيجارات لصالح المطعون ضده الذى لم يطعن عليه وخالف بذلك نص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات التى تنص على أنه لايفيد من الطعن إلا من رفعه».

(١) مرقس جـ١ ص ٦١٩ وما بعدها- العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٧٠ وما بعدها.

وجب على المستأجرين إخطار المشترى بقرار اللجنة بإعلان على يد محضر حتى تسرى حجيته فى مواجهته. وإذا تم البيع أثناء نظر خصومة الطعن أمام المحكمة الابتدائية وجب اختصامه فيها كخلف خاص للبائع،وباعتباره صاحب الصفة فى استكمال الإجراءات فى مواجهته ولو بدأت فى مواجهة سلفه، كذلك يجب اختصامه فى الاستئناف- إذا تم البيع أثناء نظره- ولو كان الذى استأنف الحكم هو سلفه، أو كان هذا الأخير هو المستأنف عليه. وذلك حتى يصدر الحكم فى الاستئناف فى مواجهة المشترى وهو صاحب الصفة الوحيد فى هذا الصدد، وألا تكون الخصومة قد انقطعت بسبب زوال الصفة عملا بالمادة ١٣٠ مرافعات [١].

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كان الحكم المطعون فيه- اعتد بأجرة العين التى حددها الحكم الصادر فى الدعوى- المرددة بين المستأجر والمالك السابق- باعتبارها الأجرة القانونية للعين والمحددة بحكم نهائى قبل المالك السابق، دون الأجرة الاتفاقية الواردة بعقد الإيجار المبرم بين الطاعن والمطعون عليه وذلك لزيادتها عن الأجرة القانونية، وكان الحكم على ما أفصح فى أسبابه لم يعول على أن للحكم الصادر فى الدعوى آنفة الذكر حجية على الطاعن- لانتقال ملكية العين إليه قبل صدور حكم تحديد الأجرة دون أن يمثل فيها- ولم يقم قضاءه على هذا الأساس، وإنما اتخذ مما جاء به دليلا على الأجرة القانونية للعين، فإن ما ينعى به الطاعن فى هذا الصدد- من الاعتداد بحجية حكم تحديد الأجرة قبله- لايصادف محلا من قضاء الحكم».

(طعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/١/٥)

(١)أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٧ .

٣٧٣- ضم طعن المالك إلي طعن المستأجر يفقد الطعنين استقلالهما:

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٢/١١/٢٩ فى الطعن رقم ٩٢ لسنة ٤٨ق بأن:

«إقامة المطعون ضده (المؤجر) دعوى طعنا على قرار لجنة تقدير الأجرة للحكم أصليا بإلغائه لعدم اختصاص اللجنة واحتياطيا بتعديل تقديرها أجرة الوحدات التى شملها القرار إلى زيادتها. وإقامة الطاعن الثانى (المستأجر) دعوى طعنا على ذات القرار بطلب تعديله بالتخفيض وإذ قررت محكمة أول درجة ضم الدعويين ليصدر فيهما حكم واحد فإنهما بهذا الضم يندمجان وتفقد كل منهما استقلالها لوحدة القرار محل الطعنين فضلا عن اتحادهما سببا وخصوما».

(ذات المبدأ طعن رقم ٨٢٩ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٨٠/١١/٦)

٣٧٤- لايجوز الاتفاق بين الطرفين علي ارتضاء الأجرة التي حددتها اللجنة. بعد صدور الحكم في الطعن علي قرارها وقبل صيرورته نهائيا:

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض فى حكم حديث لها صادر بتاريخ ١٩٨٤/٥/٣٠ فى الطعن رقم ٣٠٧ لسنة ٤٩ق ذهبت فيه إلى أنه: «من المقرر وفقا لنص المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ١٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أنه يترتب على قبول الطعن فى قرار لجنة تقدير الإيجارات إعادة النظر فى تقدير الأجرة وأن الحكم الصادر فى الطعن يعتبر ملزما لكل من المالك والمستأجرين فإن مؤدى ذلك أن الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى بتحديد أجرة عين النزاع- وقد صدر صحيحا على ما سلف بيانه- يكون ملزما لكل من الطرفين، ولايجوز لهما بعد صدوره وأثناء نظر الطعن فيه بالاستئناف الاتفاق على ارتضائهما الأجرة

التى قدرتها اللجنة، رغم أنها تقل عن الأجرة التى حددها الحكم الابتدائى لأن مؤدى هذا الاتفاق خضوع تحديد أجرة العين لإرادتهما بمنأى عن الأسس التى حددها المشرع لتقدير الأجرة القانونية وهو ما يخالف النظام العام، إنما يجوز لهما بعد الفصل فى الطعن وصيرورة الحكم بتحديد الأجرة نهائياً الاتفاق على أجرة أقل باعتبار أن هذا الاتفاق يكون قاصرا عليهما ولا يمس التحديد القانونى لأجرة العين» .

٣٧٥- المحكمة الابتدائية ليست جهة تقدير للأجرة ابتداء:

المحكمة الابتدائية جهة طعن فى قرارات لجان تحديد الأجرة، إنما ليس لها تقدير الأجرة ابتداء، وبالتالى لايجوز للمحكمة أن تتصدى لتقدير أجرة غرفة مثلا لم تقدر اللجنة أجرتها .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «لجان تحديد الأجرة. اختصاصها بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . المحكمة الابتدائية جهة طعن فى قرارات تلك اللجان ليس لها تقدير الأجرة ابتداء. المادتان ٨، ١٣ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مؤداه. إغفال اللجنة تقدير أجرة حجرة السطح. عدم تصدى الحكم المطعون فيه لذلك صحيح» .

(طعن رقم ٨٧٨ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/٣/٢٦- غير منشور)

٢ - «لجان تحديد الأجرة. اختصاصها بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . المحكمة الابتدائية جهة طعن فى قرارات تلك اللجان. ليس لها تقدير الأجرة ابتداء. المادتان ٨، ١٣ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩» .

(طعن رقم ٢٠٧٥ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧-غير منشور)

٣- «تقدير الأجرة طبقا للقانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

المحكمة الابتدائية تعد جهة طعن فى قرارات لجان تحديد الأجرة. لاحق لها فى تقدير الأجرة ابتداء «مثال فى إيجار».

(طعن رقم ٣٠٨٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٢٨)

٣٧٦- العبرة بالطلبات الختامية في الطعن علي تقدير الأجرة:

المقرر أن العبرة فى طلبات الخصوم بالطلبات الختامية لا بالسابقة عليها. فيجوز إذن للمدعى أن يعدل طلباته الواردة بصحيفة الدعوى بالطريق الذى رسمه قانون المرافعات. ويسرى ذلك على دعاوى الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«دعاوى الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة. طبيعتها. جواز تعديل الطلبات فيها بالطرق المقررة قانونا . العبرة بالطلبات الختامية وليس فقط بما ورد بالصحيفة».

(طعن رقم ٦٣٧ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٤- غير منشور)

٣٧٧- مدي سريان نص المادة ١٩ علي الأماكن التي تخضع في تقدير اجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

أوضحنا سلفا أن تحديد الأجرة فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أصبح موضوعا قابلا للتجزئة. وأنه إذا لم يطعن أحد المستأجرين فى الميعاد القانونى على تحديد المالك لأجرة وحدته أمام لجنة تحديد الأجرة. أصبحت الأجرة المحددة لوحدته نهائية ولايجوز للجنة تحديد الأجرة إعادة النظر فى هذه الأجرة وهى بصدد نظر الطعن المرفوع إليها من مستأجر آخر.

وإذا طعن على قرار لجنة تقدير الأجرة أمام المحكمة الابتدائية فإنه يجب

على قلم الكتاب إخطار الخصوم الذين طعنوا على الأجرة التى حددها المالك، بالطعن وبالجلسة المحددة، أما من لم يطعن من المستأجرين على الأجرة التى حددها المالك، فهو لا يملك الطعن على قرار لجنة تحديد الأجرة بناء على طعن غيره، ومن باب أولى لايجب إخطاره بالطعن[١] .

وتقتصر المحكمة عند قبول الطعن على إعادة النظر فى أجرة الوحدات التى طعن فى تقدير أجرتها أمام اللجنة، ولايعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجر إلا بالنسبة لهذه الوحدات[٢] .

(قارن بالنسبة للوضع فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بند ٣٧٠) .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «إذ كان نص المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاحقا لنص المادة ٢/١٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكلاهما يتعارض مع الآخر فى أحكامه ومن ثم يعتبر ما ورد فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وفيما يتعلق بالأماكن التى تسرى عليها أحكامه ناسخا لما ورد بنص المادة ٢/١٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يترتب على ذلك أن تحديد الأجرة فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أصبح موضوعا قابلا للتجزئة ويخضع الطعن فى الأحكام الصادرة وفقا لأحكام القواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات المدنية والتجارية ومن ثم تخضع لمبدأ نسبية الأثر المترتب على إجراءات المرافعات وقوامه ألا يفيد من هذه الإجراءات إلا من باشرها» .

(طعن رقم ٧٧٧ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢٥)

---

(١) أحمد أبو الوفا فى التعليق على النصوص الاجرائية ص ٢٧- وقارن الطبعة الأولى من الكتاب ص ٣٢٢.

(٢) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٧٩ وما بعدها.

٢ - « وحيث إن هذا النعى فى شقة الأول سديد ذلك أن ترك الخصومة يترتب عليه وفقا للمادة ١٤٣ من قانون المرافعات إلغاء جميع إجراءاتها بما فى ذلك صحيفة الدعوى ويعود الخصوم إلى الحالة التى كانوا عليها قبل رفع الدعوى ويعتبر المدعى عليه الذى قضى بإثبات تنازل المدعى عن مخاصمته خارجاً عن نطاق الخصومة- ويتحدد نطاق الخصومة فى الاستئناف وفقاً للمادة ٢٣٦ من قانون المرافعات بالأشخاص الذين كانوا مختصمين أمام محكمة أول درجة والمناط فى تحديد الخصم هو بتوجيه الطلبات إليه فى الدعوى. لما كان ذلك وكان المطعون ضده الأول قد قرر بترك الخصومة أمام محكمة أول درجة بالنسبة للطاعنين من الثالث إلى الثامن ومستأجرين آخرين، فإن مفاد ذلك أن يصبح هؤلاء المستأجرين خارجين عن نطاق الخصومة أمام محكمة أول درجة ولم توجه إليهم ثمة طلبات ولايصح اختصامهم أمام محكمة الاستئناف ويضحى الاستئناف المقام ضد الطاعنين من الثالث إلى الثامن غير مقبول، ولامحل للقول بصحة اختصامهم أمام محكمة الاستئناف مع باقى المستأجرين بمقولة أن خصومة تقدير الأجرة عينية وليست شخصية بما يستتبع ضرورة اختصام جميع المستأجرين حتى يكون الحكم فى النزاع واحدا بالنسبة لهم جميعاً، ذلك أن المواد الخاصة بتقدير أجرة الوحدات السكنية والطعن عليها بالنسبة للمبانى المنشأة فى ظل أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبقة على واقعة النزاع الماثل لم يوجب المشرع فيها إلزام قلم الكتاب بإخطار جميع مستأجرى الوحدات فى حالة تظلم المالك أو أحد المستأجرين من قرار لجان تحديد الأجرة كما لم ينص المشرع على أن قبول مثل هذا التظلم يترتّب عليه إعاده النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار اللجنة ولايقتصر ذلك على الوحدة التى أقيم

التظلم بشأنها كما هو الحال فى نص المادة ١٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و المادة ١٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فإن الخصومة المتعلقة بتقدير الأجرة أصبحت فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قابلة للتجزئة فلايجوز لمحكمة الطعن التصدى لتقدير أجرة الوحدات التى لم يرفع طعن بشأنها وبالتالى فإن قبول ترك الخصومة بالنسبة لأحد المستأجرين يترتب عليه اعتباره خارجاً عن نطاق الخصومة ولايقبل اختصامه أمام محكمة الاستئناف ويعتبر الاستئناف قبله غير مقبول......إلخ»

(طعن رقم ٥١١٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٥/١/١٢)

مادة (٢٠)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لايجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها فى المادة ١٨ إلا لخطأ فى تطبيق القانون.

ويكـون الطعـن أمـام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صـدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كـتاب المحكمـة يوضح بهـا أسمـاء الخصـوم ومحـال إقـامتهـم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن.

ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- نـصت المـادة الخامسة منه فى فقرتها الثالثة على عدم سريان هذه المادة على الطعون فى القرارات الصادرة من لجان تقـدير الأجـرة بالنسبـة للأماكن الخاضعة له فى تقدير أجرتها، إنما تسرى على هذه الطعن المادة ٢/٥، ٣.

مادة (٢/٥، ٣)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

٢- ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية.. إلخ.

٣- ولاتسرى على هذه الطعـون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.

الشرح

أولاً: حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

٣٧٨- الخصوم في الطعن:

يرفع الطعن على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة، من المالك أو المستأجر أمام محكمة الاستئناف إنما لايجوز للمالك أو المستأجر الذى لم يخطر بالطعن أمام المحكمة الابتدائية الطعن فى الحكم بطريق الاستئناف لأنه لم يكن طرفا فى الخصومة.

ولما كانت منازعة تقدير الأجرة فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لاتقبل التجزئة على نحو ما تقدم، فإنه يتعين إعمال المادة ٢/٢١٨ مرافعات، فيكون لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع فى الميعاد من أحد زملائه منضما إليه فى طلباته فإن لم يفعل أمرت المحكمة الطاعن باختصامه فى الطعن. وإذا رفع الطعن على أحد المحكوم لهم فى الميعاد وجب اختصام الباقين ولو بعد فواته بالنسبة لهم[1].

٣٧٩- قصر الاستئناف على وجود خطأ فى تطبيق القانون:

نصت المادة فى فقرتها الأولى على أنه لايجوز الطعن بالاستئناف فى

(١) عكس ذلك استئناف القاهرة فى ١٩٧٤/٣/٧- ٢٦٨٦س ٩٠ق- إذ ذهبت المحكمة إلى أنه ليس فى نصوص هذا القانون ما يشير إلى أن المشرع قصد أن يجعل من موضوع الدعوى موضوعا غير قابل للتجزئة بدليل أنه لم يوجب اختصام جميع المستأجرين إلا فى المرحلة الابتدائية فى الدعوى فقط. أما فى الاستئناف فقد ترك الأمر للقواعد العامة ويؤيد هذا النظر ما نصت عليه المادة ١٤ من القانون ذاته على أنه «إذا لم تكن العين مؤجرة... دون باقى وحدات المبنى»، وهذا قاطع فى الدلالة على أن المشرع لم يشأ أن يجعل موضوع هذه الدعوى موضوعا غير قابل للتجزئة.

الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن فى خصومة تقدير الأجرة إلا لخطأ فى تطبيق القانون.

وكان استئناف الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يخضع للقواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات، فكان يجوز استئنافه لأى سبب موضوعى أو قانونى، وقد عاد المشرع إلى هذا القواعد العامة ثانية- كما سنرى- فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وقد تغيا المشرع من الحكم المذكور التعجيل بإنهاء خصومة تحديد الأجرة استقرارا للعلاقة بين المالك والمستأجر، وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون فى هذا الشأن ما يلى:

«ولأن مصلحة المواطنين ملاكا ومستأجرين تقتضى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بالمراحل التى سبقت الإشارة إليها وهى التقدير المبدئى مع الترخيص ثم التحديد بمعرفة اللجنة، وما قد يصدر عن الهيئة المختصة بالطعن فى حالة التقدم إليها به لذلك فقد نصت المادة (٢١ من المشرع) (والتى أصبحت برقم ٢٠) على أنه لايجوز الطعن فى الحكم الصادر من الهيئة المختصة إلا لخطأ فى تطبيق القانون وفى هذه الحالة يكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال الموعد ووفقا للإجراءات المنصوص عليها فى هذه المادة».

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١-«النص فى المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، يدل على أن المشرع رأى لمصلحة قدرها الاكتفاء فى المنازعة فى تحديد القيمة الإيجارية بأن تمر بمرحلة الطعن فى قرار لجنة التقدير أمام المحكمة الابتدائية ولم يروجها للطعن فى الحكم الذى تصدره تلك المحكمة بالاستئناف إلا للخطأ

فى تطبيق القانون- واعتبر الحكم الذى تصدره محكمة الاستئناف باتا غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن».

(طعن رقم ١٧٤٥ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/٢/١٧)

(ذات المبدأ طعن رقم ٦٥٧ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٦)

٢- «أحكام المحاكم الابتدائية فى الطعون على قرارات تحديد الأجرة. الطعن عليها بالاستئناف. حالاته. أحكام المحكمة الاستئنافية فيها. باتة. عدم جواز الطعن عليها بأى وجه من أوجه الطعن. المادتان ١٨ ، ٢٠ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . إقامة الدعوى إبان سريان القانون المذكور أثره. عدم خضوعها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١».

(طعن رقم ٣٤٢٦ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢٣)

٣٨٠- *المقصود بالخطأ فى تطبيق القانون:*

نظرا لأن المادة ٢٤٨ مرافعات قد أجازت للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض فى الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف فى عدة حالات من بينها الخطأ فى تطبيق القانون، وهى:

١- إذا كان الحكم المطعون فيه مبنيا على مخالفة للقانون أو خطأ فى تطبيقه أو فى تأويله.

٢-إذا وقع بطلان فى الحكم أو بطلان فى الإجراءات أثر فى الحكم.

فقد تصور البعض أن الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية بالاستئناف يقتصر على حالة واحدة من الحالات الواردة بالمادة ٢٤٨ مرافعات وهى حالة الخطأ فى تطبيق القانون، دون الحالات الأخرى الواردة بالمادة[1].

---

(١) عنبر طبعة ١٩٧٧ص ٩٠- وفى هذا المعنى مرقس جـ٢ ص ٣٩٠.

وعندنا أن الحالات المنصوص عليها فى المادة ٢٤٨ مرافعات هى جميعا فى حقيقة الأمر صور للخطأ فى تطبيق القانون، فليست مخالفة القانون أو الخطأ فى تأويله أو بطلان الحكم أو البطلان فى الإجراءات الذى يؤثر فى الحكم سوى مظاهر للخطأ فى تطبيق القانون [١] ويضاف إلى ذلك أن المشرع وإن تغيا من نص الفقرة الأولى من المادة ٢٠ التعجيل بإنهاء خصومة تحديد الأجرة استقرارا للعلاقة بين المالك والمستأجر وذلك بحرمان الطرفين من الطعن بالنقض فى الحكم الاستئنافى الذى يصدر فيها، فلا يتصور أنه قصد التضييق فى أسباب الاستئناف وهو طريق عادى للطعن إلى الحد الذى يجعله قاصرا على صورة واحدة من الصور المشار إليها فى المادة ٢٤٨ مرافعات والتى تصلح سببا للطعن بالنقض وهو طريق غير عادى للطعن.

ونرى أنه يندرج ضمن الخطأ فى تطبيق القانون أيضا الذى يجوز أن يكون سببا للاستئناف، فصل الحكم فى نزاع خلافا لحكم سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى وهى إحدى حالات الطعن بالنقض المنصوص عليها فى المادة ٢٤٩ مرافعات[٢] ونعرض فيما يلى بشىء من التفصيل للحالات المنصوص عليها فى الماد ٢٤٨ مرافعات والتى خلصنا إلى اعتبارها صورا للخطأ فى تطبيق القانون المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة ٢٠.

---

(١) من هذا الرأى أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٠٧ وما بعدها- وفى هذا المعنى فى مؤلفه التعليق على نصوص قانون المرافعات الطبعة الثانية ١٩٧٥ ص ٧٣٥- العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٦٥- قرب الدكتور فتحى والى الوسيط فى قانون القضاء المدنى سنة ١٩٨٠ ص ٨١٧ الهامش.

(٢) من هذا الرأى أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٠٧ وما بعدها.

١- مخالفة القانون:

هى إنكار وجود قاعدة قانونية موجودة، أو تأكيد وجود قاعدة قانونية لاوجود لها.

٢- الخطأ فى تطبيق القانون:

هو تطبيق قاعدة قانونية على واقعة لاتنطبق عليها، أو تطبيقها عليها على نحو يؤدى إلى نتائج قانونية مخالفة لتلك التى يريدها القانون أو برفض تطبيقها على واقعة تنطبق عليها.

٣- الخطأ فى تأويل القانون:

هو الخطأ الذى يقع فيه القاضى عند تفسيره نصا من النصوص القانونية الغامضة.

٤- بطلان الحكم:

قد يتعلق بطلان الحكم بالحكم كنشاط. كما لو صدر الحكم عن هيئة خولف القانون بشأن تكوينها[١].

وقد يتعلق بالحكم كورقة مكتوبة، كما إذا لم يوقع القاضى الذى أصدر الحكم عليه أو عدم بيان أسباب الحكم.

وقد يتعلق بالحكم كقرار يمنح الحماية، كما إذا تضمن الحكم قرارا غير مفهوم أو غير محدد.

٥- بطلان الإجراءات المؤثر فى الحكم:

قد يكون بطلان الإجراءات عيبا موضوعيا مثل ما يتعلق بأهلية الخصوم أو تمثيلهم فى الخصومة.

(١) نقض طعن رقم ٢٢١ لسنة ٣٧ق جلسة ١٩٧٢/٥/١٨.

وقد يكون عيبا شكليا مثل عدم اشتمال صحيفة الدعوى على البيانات التي يجب توافرها.

٣٨١- شمول الخطأ في تطبيق القانون كل قاعدة قانونية عامة واجبة التطبيق:

لايقتصر الخطأ فى تطبيق القانون الذى يجيز الاستئناف على الخطأ فى تطبيق قانون إيجار الأماكن فقط، وإنما يشمل الخطأ فى تطبيق كل قاعدة قانونية عامة واجبة التطبيق بواسطة المحكمة التى يطعن فى حكمها[1].

وقد أوضحت ذلك محكمة استئناف طنطا فى حكمها الصادر بجلسة ٢٣ يناير ١٩٨٠ فى الاستئناف رقم ١٢٩ لسنة ٢٩ق مدنى بقولها:

«وحيث أنه من المقرر أنه يستوى أن يكون الخطأ فى تطبيق قانون المساكن ذاته أو أى قرار أو لائحة ملزمة وصادرة تنفيذا له أو قانون الإثبات أو قانون المرافعات أو قانون نقابة المهندسين أو أى قانون أو لائحة اقتضت منازعة تقدير الأجرة الرجوع إليها وإعمالها، ويستوى أيضا أن يكون الخطأ فى تطبيق القانون بصدد القواعد الموضوعية للقانون أو بصدد المسائل الإجرائية أو بصدد قواعد الاختصاص».

وعلى ذلك فإنه يدخل فى مدلول القاعدة القانونية العرف. وعلى العكس لايدخل فى مدلولها المنشورات الوزارية[2].

٣٨٢- أمثلة للخطأ في تطبيق القانون:

١- عدم مراعاة تشكيل المحكمة الابتدائية التى تنظر الطعن فى تقدير الأجرة طبقا للمادة ١٨ من القانون بعدم إلحاق المهندس بها.

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٠٦.

(٢) فتحى والى ص ٨١٧.

٢- ألا تحسب المحكمة ضمن التكلفة الفعلية للمبنى قيمة المبالغ المسددة للتأمينات الاجتماعية وأتعاب المهندس المنفذ والمصمم.

٣- أن تخطىء المحكمة فى تحديد نسبة ما أقيم من مبانى إلى عدد الأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع.

(استئناف طنطا ٤٣٩ لسنة ٢٩ق مدنى جلسة ١٩٨٠/٣/١٩)

٤- أن تعيد المحكمة تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء رغم أن التعلية تمت بعد سنة واحدة من إنشاء المبانى الأصلية.

إنما لايعد من قبيل الخطأ فى تطبيق القانون الذى يجيز الاستئناف أن يكون مبنى الاستئناف أسبابا موضوعية، كالجدل فى تقدير قيمة الأرض والأساسات والمبانى، لأن هذا الجدل الموضوعى مما تستقل به محكمة الموضوع فى حدود سلطتها التقديرية.

(استئناف طنطا ٣١٤ لسنة ٢٩ق مدنى جلسة ١٩٨٠/٢/٢٠- ٣٧٧ لسنة ٢٩ق مدنى جلسة ١٩٨٠/٢/٢٠)

٣٨٣- ميعاد الاستئناف:

نصت المادة فى فقرتها الثانية على أن ميعاد الاستئناف ثلاثون يوما، وإذ كانت المادة ٢٢٧ مرافعات قد نصت على أن : «ميعاد الاستئناف أربعون يوما مالم ينص القانون على غير دلك.

ويكون الميعاد خمسة عشر يوما فى المواد المستعجلة أيا كانت المحكمة التى أصدرت الحكم.

ويكون ميعاد الاستئناف ستين يوما بالنسبة للنائب العام أو من يقوم مقامه»- فإن مفاد ذلك أن ميعاد الثلاثين يوما جاء استثناء من حكم الفقرة الأولى من المادة ٢٢٧ وهى بالفعل قد تصورت صدور أى نص استثنائى

بتعديل هذا الميعاد فأضافت عبارة «مالم ينص القانون على غير ذلك» في ختامها. ولما كانت هذه الفقرة قد تناولت ميعاد الاستئناف في الأحكام الصادرة من محكمة الموضوع فإن الميعاد الذى أتى به النص يسرى على الأحكام الموضوعية الصادرة فى تقدير الأجرة.

أما الأحكام الوقتية أو المستعجلة فميعاد استئنافها في جميع الأحوال هو خمسة عشر يوما، أيا كانت المحكمة التى أصدرت الحكم، وكذلك يكون الميعاد ستين يوما للنائب العام أو من فى حكمه[1].

٣٨٤- متي يبدأ ميعاد الاستئناف؟

نصت المادة على أن يبدأ ميعاد الاستئناف من تاريخ صدور الحكم، إلا أن هذا النص لاينسخ القاعدة العامة الواردة فى الفقرة الثانية من المادة ٢١٣ مرافعات وهى أن ميعاد الطعن يبدأ من تاريخ إعلان الحكم إلى المحكوم عليه فى الأحوال التى يكون فيها قد تخلف عن الحضور فى جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى، ولم يقدم مذكرة بدفاعه، وكذلك إذا تخلف المحكوم عليه عن الحضور وعن تقديم مذكرة فى جميع الجلسات التالية لتعجيل الدعوى بعد وقف السير فيها لأى سبب من الأسباب، كما يبدأ الميعاد من تاريخ إعلان الحكم إذا حدث سبب من أسباب انقطاع الخصومة وصدر الحكم دون اختصام من يقوم مقام الخصم الذى توفى أو فقد أهليته للخصومة أو زالت صفته، وعلى أن يكون الإعلان لشخص المحكوم عليه أو فى موطنه الأصلى، وأن يجرى الميعاد فى حق من أعلن بالحكم- وتفسير ذلك أن الأصل فى قانون المرافعات كقاعدة عامة وأساسية أن يبدأ ميعاد

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢١٧ وما بعدها، مؤلفنا فى أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى الطبعة التاسعة ١٩٩٠ بند ٢٢٦ ص٤٤٧ وما بعدها.

الطعن فى الحكم من تاريخ صدوره، والأصل أيضا كقاعدة عامة وأساسية أن يبدأ الميعاد باعلان الحكم فى جميع الحالات المقررة فى المادة ٢/٢١٣ والتى أشرنا إليها فيما تقدم، فهذه المادة تحدد هاتين القاعدتين الأساسيتين والفقرة الأولى منها هى وحدها التى تجيز أن ينص القانون على ما يخالفها دون الفقرات التالية للمادة، وبعبارة أخرى إذا كان قانون المرافعات يجيز أن ينص فى قانون آخر على أن يبدأ ميعاد الطعن فى الحكم بصورة أخرى، فإن هذه الصورة تكون مخالفة للصورة المقررة فى صدر المادة ٢/٢١٣ التى تقوم على أن ميعاد الطعن فى الحكم يبدأ من تاريخ صدوره.

وإذن يكون من الجائز أن ينص فى قانون ما على أن يبدأ ميعاد الطعن فى حكم ما من تاريخ إعلانه وليس من تاريخ صدوره. أما الأحوال التى يوجب فيها قانون المرافعات أن يبدأ ميعاد الطعن فى الحكم من تاريخ إعلانه، وليس من تاريخ صدوره، فهى أحوال أساسية قصد بها احترام حقوق الدفاع، ولا استثناء عليها فى قانون المرافعات، ولايمكن أن يقرر أى قانون آخر أى استثناء عليها، وإلا اعتبر غير دستورى لمخالفته للمادة ٤٠ من دستور سنة ١٩٧١ التى تنص على المساواة بين المواطنين لدى القانون فى الحقوق والواجبات[1].

٣٨٥- بيانات صحيفة الاستئناف:

نصت المادة فى فقرتها الثانية على أن صحيفة الاستئناف يوضح بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن، والمقصود بمحل الإقامة الموطن كالأصل العام فى التشريع وليس السكن.

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢١٨ وما بعدها- مؤلفنا فى أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى الطبعة التاسعة ١٩٩٧ بند٢٦٧ ص٤٤٩ ومابعدها- طنطا الابتدائية فى ٨ يناير ١٩٨٠ الدعوى ٨١٦ لسنة ١٩٧٨ مدنى مستأنف.

وهذه البيانات ليست هى كل البيانات التى يجب أن تتضمنها صحيفة الاستئناف طبقا لقانون المرافعات، ومن ثم فإن النص فى المادة على البيانات المشار إليها لاينفى ضرورة توافر البيانات الأخرى المنصوص عليها فى قانون المرافعات.

ويتعين إعمال الجزاء الوارد بالمادة ٢٣٠ مرافعات عند تخلف البيانات التى تطلبها القانون فى الصحيفة وهو البطلان.

٣٨٦- سلطة محكمة الاستئناف:

إذا ثبت لمحكمة الاستئناف أن هناك خطأ فى تطبيق القانون بالمفهوم السابق فإنها تعيد نظر الدعوى فى حدود ما رفع عنه الاستئناف فقط.

فإذا كان الاستئناف مرفوعا من المؤجر معترضا على مجرد توزيع الأجرة على وحدات المبنى لأنه لم يتم وفق ما نص عليه القانون فإن محكمة الاستئناف لاتتصدى إلا لهذا التوزيع فقط، ولايحق لها أن تتجاوز ذلك إلى إعادة النظر فى تقدير أجرة المبنى.

ولايخل ذلك بوجوب تصدى المحكمة لأى مسألة تتعلق بالنظام العام وفق الضوابط الواردة فى قانون المرافعات. أما إذا ثبت لمحكمة الاستئناف عدم وجود خطأ فى تطبيق القانون، وجب عليها القضاء بعدم جواز الاستئناف(١).

ويجب عند الحكم فى الاستئناف مراعاة نص المادة ١/٢١٨ مرافعات التى تقضى بأنه لايفيد من الطعن إلا من رفعه، ذلك أن المادة ٢/٢١٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قصرت الاستثناء من مبدأ نسبية أثر الطعن على الطعن فى «قرار لجنة تحديد الأجرة» أمام المحكمة الابتدائية، فلا يجوز التوسع

---

(١) استئناف طنطا (مأمورية بنها) فى ١٩٨٠/١١/١٠- ٢٩٠ لسنة ١٣ق ١٩٨٠/١١/١١- ٢٧٦ لسنة ١٣ق.

فى تفسير هذا الاستثناء. وقد هدف واضع النص الرجوع إلى القواعد العامة فى الاستئناف فى هذا الصدد رغبة فى تصفية الخصومة حول قرار تحديد الأجرة، بحيث تقتصر على من يطعن فى الحكم ضد من يختصمه فى الطعن فحسب[١].

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مؤدى المادتين ٢١٨ ، ٢٣٢ من قانون المرافعات- وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة- أن الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بحالتها التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط مما لايجوز معه لهذه المحكمة أن تتعرض للفصل فى أمر غير مطروح عليها أو أن تسوئ مركز المستأنف بالاستئناف الذى قام هو برفعه ومن ثم لايجوز لمحكمة الدرجة الثانية فى استئناف مرفوع من المؤجر وحده أن تخفض أجرة العين المؤجرة لما فى ذلك من إخلال بتلك القاعدة لما كان، وكان الثابت أن الطاعن وهو المؤجر وهو وحده الذى استأنف الحكم الصادر بتعديل أجرة العين المؤجرة وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتخفيض الأجرة فإنه يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم ١٢٥٣ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٤/٥/١٠- ذات المبدأ طعن رقم ٢٤١ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٥/٩)

ولما كان موضوع تحديد الأجرة غير قابل للتجزئة فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فضلا عن أن القانون يوجب اختصام أشخاص معينين عند نظر المحكمة الابتدائية الطعن على قرار تحديد الأجرة، فإنه يجوز لمن قبل حكم تحديد الأجرة أو من لم يطعن عليه فى الميعاد أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المقام فى الميعاد من أحد المحكوم عليهم أو يتدخل فيه منضما إليه فى طلباته.

---

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٧٢.

سالفة الذكر التى تنص على عدم جواز الطعن فى قرارات مجلس المراجعة الصادرة بالفصل فى التظلم من قرار لجنة تقدير الأجرة[1] .

---

(١)الجريدة الرسمية فى ١٩٧١/١٢/٢٣ العدد ٥١ وقد جاء بأسباب الحكم مايلى:

«ومن حيث أنه يبين من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢- المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣- أن تشكيل مجلس المراجعة يغلب عليه العنصر الإدارى وأنه لايتبع الإجراءات القضائية فى نظر التظلمات التى تعرض عليه ، ومن ثم فإنه يعتبر هيئة إدارية ذات اختصاص قضائى، وتكون قراراته قرارات إدارية تخضع للطعن بالإلغاء أمام مجلس الدولة بهيئة قضاء إدارى، وذلك طبقا لنص المادة ١١ من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ يؤيد هذا النظر ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، من أن نهائية قرارات مجلس المراجعة لاتحول دون التجاء صاحب الحق إلى القضاء الإدارى للطعن على هذه القرارات بصفتها قرارات إدارية.

ومن حيث أن المادة ٦٨ من الدستور القائم تنص على أن «التقاضى حق مصون ومكفول للناس كافة، ولكل مواطن حق الالتجاء إلى قاضيه الطبيعى.. ويحظر النص فى القوانين على تحصين أى عمل أو قرار إدارى من رقابة القضاء». وظاهر من هذا النص أن المشرع الدستورى لم يقف عند حق تقرير حق التقاضى للناس كافة، كمبدأ دستورى أصيل، بل جاوز ذلك إلى تقرير مبدأ حظر النص فى القوانين على تحصين أى عمل أو قرار إدارى ضد رقابة القضاء. وقد خص المشرع الدستورى هذا المبدأ بالذكر رغم أنه يدخل فى عموم المبدأ الأول الذى يقرر حق التقاضى للناس كافة، وذلك توكيدا للرقابة القضائية على القرارات الإدارية، وحسما لما ثار من خلاف فى شأن عدم دستورية التشريعات التى تحظر الطعن فى هذه القرارات. وقد ردد النص المشار إليه ما أقرته الدساتير السابقة ضمنا من كفالة حق التقاضى للأفراد، وذلك حين خولتهم حقوقا لاتقوم ولا تؤتى ثمارها إلا بقيام هذا الحق باعتباره الوسيلة التى تكمل حمايتها والتمتع بها ورد العدوان عليها، وأيضا حين نصت على أن المواطنين لدى القانون سواء وأنهم متساوون فى الحقوق والواجبات عامة (المادة ٣١ من دستور سنة ١٩٥٦ والمادة ٧ من دستور سنة ١٩٥٨ =

وقد ترتب على هذا القضاء العودة إلى القواعد العامة فيما تعلق بجواز الطعن فى القرارات الصادرة من جهات إدارية ذات اختصاص قضائى أمام محكمة القضاء الإدارى عملا بالمادة ١١ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ الخاص بمجلس الدولة (ويقابلها المادة ١٠ من القرار بقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ الحالى)، أى ليس فقط بسبب عدم الاختصاص بل أيضا لوجود عيب فى الشكل أو مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ فى تطبيقها أو تأويلها.

وينفتح الطعن بالنسبة لجميع قرارات مجالس المراجعة السابقة على صدور حكم المحكمة العليا، ويكون الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى خلال ستين يوما من تاريخ نشر الحكم بالجريدة الرسمية فى ١٩٧١/١٢/٢٣[1].

=والمادة ٢٤ من دستور سنة ١٩٦٤) وهو ما نص عليه الدستور القائم فى المادة ٤٠ منه. ولما كان حق التقاضى من الحقوق العامة التى كفلت الدساتير جميعها المساواة بين المواطنين فيها، فإن حرمان طائفة معينة من هذا الحق- مع تحقق مناطه- وهو قيام المنازعة فى حق من الحقوق، ينطوى على إهدار مبدأ المساواة بينهم وبين غيرهم من المواطنين الذين لم يحرموا من هذا الحق.

ومن حيث أنه يخلص مما تقدم أن الفقرة السادسة من المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ -المعدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣- إذ تقضى بأن القرارات الصادرة من مجلس المراجعة بالفصل فى التظلمات من قرارات لجان التقدير غير قابلة للطعن فيها أمام أية جهة ، وهى قرارات إدارية فإنها تكون منطوية على مصادرة لحق ملاك ومستأجرى المبانى الخاضعة لأحكام ذلك القانون فى الطعن فى تلك القرارات أو التقاضى بشأنها- فضلا عن إهدارها لمبدأ المساواة بين المواطنين فى الحقوق، مما يخالف المادتين ٤٠، ٦٨ من الدستور القائم، وكذلك الدساتير السابقة- على النحو المتقدم بيانه- ومن ثم يتعين القضاء بعدم دستورية شطرها المذكور.

(١) مرقس جـ١ ص ٥٣٥ وما بعدها.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذى أنشأ نظام تحديد إيجار الأماكن بمعرفة لجان للتقدير قد أباح التظلم فى قراراتها أمام مجلس المراجعة ليفصل فيه بقرار نهائى غير قابل للطعن فيه أمام أية جهة وذلك بصريح نص الفقرة السادسة من المادة الخامسة منه بعد تعديلها بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣، وظل هذا الوضع قائما إلى أن أصدرت المحكمة العليا بتاريخ ١٩٧١/١٢/٤ حكما يقضى بعدم دستورية هذه المادة فيما نصت عليه من عدم جواز الطعن فى قرارات مجلس المراجعة الصادرة بالفصل فى التظلم من قرارات لجنة التقدير، ونشر الحكم بالجريدة الرسمية فى ١٩٧١/١٢/٢٣- وإذ كان يترتب على الحكم الصادر من المحكمة العليا بعدم دستورية نص فى القانون عدم جواز تطبيقه منذ اليوم التالى لنشره بالجريدة الرسمية، ليس فى المستقبل فحسب وإنما بالنسبة للوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم، ومن ثم فقد انفتح بصدور هذا الحكم ونشره طريق للطعن فى قرارات مجلس المراجعة تحكمه من حيث إجراءاته وميعاده القواعد العامة باعتبار أن القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ قد جاء خلوا من تنظيم ذلك اتساقا مع ما كان ينص عليه من عدم جواز الطعن، لما كان ذلك وكان مجلس المراجعة لايعدو أن يكون هيئة إدارية ذات اختصاص قضائى، فإن القرارات الصادرة عنه فصلا فى التظلمات من تقدير اللجنة هى قرارات إدارية ومن ثم تخضع إجراءات الطعن فيها لما أوردته المادة الحادية عشرة من قانون مجلس الدولة رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩- الذى يحكم واقعة الدعوى- فيكون ميعاد الطعن إعمالا للمادة ٢٢ منه ستين يوما تبدأ فى الحالة الماثلة من اليوم التالى لنشر حكم المحكمة العليا سالف الذكر فى الجريدة الرسمية»[1].

(طعن رقم ٩٣٧ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٤/٥/١٦)

---

(١)وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٦/١/٢٢ فى الطعن رقم ٥٥٠ لسنة=

ثانيا: حكم الفقرة الثالثة من المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٣٩٠- عدم سريان حكم المادة ٢٠ علي الطعون الخاصة بالمباني التي يرخص في انشائها او المنشاة بدون ترخيص ابتداء من ١٩٨١/٧/٣١:

أوضحنا فيما سبق أن الفقرة الأولى من المادة ٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أجازت لمستأجرى الأماكن المعدة للسكنى- فيما عدا الإسكان الفاخر- المرخص فى إنشائها من تاريخ العمل بالقانون أى من ١٩٨١/٧/٣١ أو المنشأة بدون ترخيص من هذا التاريخ إذا رأى أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في القانون أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان، ثم أجازت له الفقرة الثانية من المادة الطعن فى قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية.

والجديد أن المادة نصت فى فقرتها الثالثة على أنه:

«ولاتسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

=٥٠ق بأن: «القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ كان يجيز التظلم من قرارات لجان تقدير الأجرة إلى مجالس المراجعة التى نص عليها ذلك القانون فعدل القانون ٥٢ لسنة١٩٦٩ ذلك بأن نص فى المادة ٢/١٣ منه على أن يكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوما....» مما مفاده أن القرارات التى تصدر من لجان تقدير الأجرة ابتداء من ١٩٦٩/٨/١٨ وهو تاريخ بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يكون الطعن فيها أمام المحكمة الابتدائية بدلا من مجلس المراجعة وفى الميعاد المنصوص عليه، أما القرارات التى صدرت من اللجان قبل ذلك التاريخ وكان قد انقضى ميعاد التظلم فيها وفقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فإنها تكون قد صارت نهائية وتحصنت من كل طعن فلايسرى عليها القانون الجديد الذى أجاز الطعن فى قرارات اللجان أمام المحكمة الابتدائية».

ويترتب على عدم سريان نص المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الطعون المرفوعة عن هذه القرارات أن الأحكام الصادرة فى هذه الطعون تصبح خاضعة للقواعد العامة فى الطعن، سواء فيما يتعلق بقابليتها للطعن فيها بطرق الطعن المختلفة، أم بالشروط اللازمة للطعن أم بالإجراءات الواجب اتباعها فى الطعن ونعرض لذلك بالتفصيل الآتى:

٣٩١- (أ) قابلية الحكم الصادر في الطعن للطعن فيه بالاستئناف لسبب موضوعى أو قانونى :

أصبح الطعن بالاستئناف على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن فى قرار لجنة تحديد الأجرة، جائزا لأى سبب طبقا للقاعدة العامة فى الطعن بالاستئناف، فيجوز أن يكون الطعن لسبب موضوعى أو لسبب قانونى على حد سواء، وهو ذات الحكم الذى كان معمولا به فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

ومثال الطعن بالاستئناف لسبب موضوعى، أن يكون مبنى الاستئناف الجدل فى تقدير قيمة الأرض والأساسات والمبانى أو الجدل فى عناصر الإثبات التى عول عليها الخبير المنتدب فى الدعوى. ومما تجدر الاشارة إليه أن جميع الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية فى خصومة تقدير الأجرة قابلة للاستئناف باعتبارها دعوى غير مقدرة القيمة[1].

(أنظر الأحكام المنشورة بالبند التالى)

٣٩٢- (ب) ميعاد الاستئناف:

يكون ميعاد استئناف الأحكام الموضوعية الصادرة من المحكمة الابتدائية فى خصومة تحديد الأجرة أربعين يوما (م٢٢٧/١ مرافعات)، أما ميعاد

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الاجرائية ص ٢٠٢.

استئناف الأحكام الوقتية أو المستعجلة فهو خمسة عشر يوما (م ٢/٢٢٧ مرافعات).

ويكون ميعاد الاستئناف ستين يوما بالنسبة للنائب العام أو من يقوم مقامه (م٢٢٧/٣ مرافعات).

ويبدأ ميعاد الاستئناف من تاريخ صدور الحكم. ويبدأ هذا الميعاد من تاريخ إعلان الحكم إلى المحكوم عليه فى الأحوال التى يكون فيها قد تخلف عن الحضور فى جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه وكذلك إذا تخلف المحكوم عليه عن الحضور وعن تقديم مذكرة فى جميع الجلسات التالية لتعجيل الدعوى بعد وقف السير فيها لأى سبب من الأسباب. كما يبدأ الميعاد من تاريخ إعلان الحكم إذا حدث سبب من أسباب انقطاع الخصومة وصدر الحكم دون اختصام من يقوم مقام الخصم الذى توفى أو فقد أهليته للخصومة أو زالت صفته. ويكون إعلان الحكم لشخص المحكوم عليه أو فى موطنه الأصلى. ويجرى الميعاد فى حق من أعلن بالحكم(م٢١٣ مرافعات).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١ - «القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . سريانها على الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه فى ١٩٨١/٧/٣١ . م٥ منه علة ذلك».

٢ -« قصر سريان القواعد الموضوعية والإجرائية الواردة فى القانون المذكور على الأماكن المرخص فى إقامتها بعد العمل بأحكامه دون غيرها. لا أساس له. علة ذلك. مؤداه. خضوع الطعن فى الأحكام الصادرة فى الطعون على قوارات لجان تحديد أجرة الأمكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص

بعد العمل بأحكام القانون المذكور للقواعد العامة فى قانون المرافعات. لامحل لإعمال أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها».

(طعن رقم ٥٥١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١١/١٥)

(طعن رقم ١٥٩٢ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨)

٢- «القواعد الموضوعية والإجراءات المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. سريانها على الأماكن المرخص فى إقامتها والمنشأة بعد العمل بأحكامه. م٥ منه. مؤداه. خضوع الطعن فى الأحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد أجرة الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص بعد العمل بأحكام القانون المذكور للقواعد العامة فى قانون المرافعات. لامحل لإعمال أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. علة ذلك».

(طعن رقم ٣٢٩٠ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٦/٦/٣)

(طعن رقم ١٥٩٢ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٨)

٣٩٣- (جـ) - بيانات صحيفة الاستئناف وسلطة محكمة الاستئناف:

يسرى على بيانات صحيفة الاستئناف وسلطة محكمة الاستئناف فى نظر الاستئناف المرفوع إليها جميع القواعد الواردة فى قانون المرافعات فنحيل إلى المؤلفات العامة فى قانون المرافعات فى بيان هذه القواعد.

٣٩٤- (د)- قابلية الحكم الصادر في الاستئناف للطعن فيه بالنقض والتماس اعادة النظر:

أصبح الحكم الصادر فى الاستئناف المرفوع عن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية قابلا للطعن فيه بالنقض والتماس إعادة النظر.

وتنظم أحكام الطعن بالنقض المواد ٢٤٨ وما بعدها من قانون المرافعات.

وتنظم أحكام الطعن بالتماس إعادة النظر المواد ٢٤١ وما بعدها من قانون المرافعات.

٣٩٥- (هـ) الخصوم في الطعن:

يرفع الطعن على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة من المالك أو المستأجر أمام محكمة الاستئناف.

ولما كانت منازعة تقدير الأجرة أصبحت قابلة للتجزئة بالنسبة للأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون الجديد، فإنه لا مَجال لإعمال المادة ٢/٢١٨ مرافعات.

راجع بندى (٣٦٧، ٣٧٧).

مادة (٢١)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده.

وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى.

القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أصبحت هذه المادة غير سارية على الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها لهذا القانون (أنظر بند ٤٠١).

الشرح

٣٩٦- عدم تأجير العين وقت صدور قرار اللجنة:

يشترط لإعمال النص ألا تكون العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة، فلا يستفيد من هذا النص العامل المنقول أو المتبادل على الوحدة بالتطبيق لحكم المادة ٧ من القانون.

ولما كان مالك العقار المنزوع ملكيته يعد فى حكم المستأجر بالنسبة لما يشغله من العقار (م٦)، فإنه يفيد من حكم المادة.

وقد روعى فى حكم هذه المادة توفير العدالة حتى لايكون التقدير الذى يتم فى غيبة مستأجر العين ملزما له[1].

غير أن قصر الحق فى الطعن- فى هذه الحالة- على أول مستأجر قد يفتح بابا واسعا لتحايل الملاك بشغل بعض وحدات المبنى أو شغل وحداته كلها بمستأجرين صوريين لايقدمون ثمة طعون فى قرار تحديد الأجرة حتى

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون.

ينقضى ميعاد الطعن ويصبح القرار نهائيا وملزما للمستأجر الحقيقى الذى يستأجر العين بعد ذلك.

٣٩٧- حالة تعدد المستأجرين:

إذا تعدد المستأجرون الجدد الذين يشغلون المبنى أو بعض وحداته لأول مرة فإنه يجب إعمال المادة ١٩ من القانون (راجع شرح المادة ١٩)، فإذا قدم الطعن من أحدهم وجب على قلم الكتاب إخطار باقى المستأجرين الجدد بالطعن والجلسة المحددة لنظره، إلا أنه لايلزم بداهة إخطار المستأجرين الذين كانوا يستأجرون باقى وحدات المبنى وقت تحديد الأجرة.

أما إذا كان هؤلاء المستأجرين قد أقاموا طعنا فى قرار اللجنة ومازالت الخصومة فيه قائمة أمام المحكمة الابتدائية تعين ضم خصومة طعن المستأجر الجديد لها لما يوجد بين الخصومتين من ارتباط لايقبل التجزئة.

أما إذا كانت خصومة تحديد الأجرة بالنسبة لباقى المستأجرين فى الاستئناف فإنه لامحل لوقف خصومته حتى يتم البت فى تقدير الأجرة للمستأجرين الأول[1].

٣٩٨- متي يبدأ الطعن لأول مستأجر؟

يجوز لأول مستأجر للوحدة أن يطعن فى قرار لجنة تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما- وهو ميعاد الطعن العادى فى قرار لجنة تحديد الأجرة- من تاريخ نفاذ عقده. والمقصود بتاريخ نفاذ عقده، تاريخ استلامه للعين المؤجرة، فلا عبرة فى هذا الصدد بتاريخ إبرام عقد الإيجار إذا لم يكن قد تسلم العين فى هذا التاريخ.

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٣٨.

وتاريخ استلام العين واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق طرق الثبوت القانونية بما فيها البينة والقرائن.

ومناط سريان هذا الميعاد علم المستأجر علما يقينيا بسبق صدور قرار لجنة تحديد الأجرة وبأنه المستأجر الأول للعين.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٨/١١/٦ في الطعن رقم ٧٤٩ لسنة ٥٢ق بأن:

«النص فى المادة ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى علىٰ أن «إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده» يدل على أن المشرع قد أتاح لأول مستأجر للعين الطعن على قرار تحديد أجرتها الصادر قبل استئجاره لها، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ حيازته للعين بناء على عقد الإيجار، ولازم ذلك أن يكون المستأجر فى هذا التاريخ عالما علما يقينيا بسبق صدور القرار بتحديد الأجرة وبأنه المستأجر الأول للعين وأنه ولئن كان استخلاص هذا العلم من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع بما لها من سلطة تقدير أدلة الدعوى واستخلاص الواقع منها، إلا أنه يتعين عليها أن تفصح عن مصادر الأدلة التى كونت منها عقيدتها وفحواها، وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق. ثم تنزل عليها تقديرها وأن يكون مؤديا إلى النتيجة التى خلصت إليها، وذلك حتى يتأتى لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها على سداد الحكم وعلى أن الأسباب التى أقيم عليها جاءت سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق وتتأدى مع النتيجة التى خلص إليها. لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بسقوط حق الطاعن فى طعنه على ما قرره من أن «الثابت من الأوراق أنه قد توافر للمستأنف عليه (الطاعن) العلم بأنه أول مستأجر لعين

النزاع وأنه قد صدر قرار بتحديد أجرة العين قبل شغلها. وإذ كان تاريخ نفاذ عــقــده هو ١٩٧٥/٧/١٦ ولم يقم بالطعن على هذا القــرار إلا فى ١٩٧٦/٨/١١ فإنه يكون قد فوت ميعاد الطعن، وكان الحكم على هذا النحو لم يفصح عن المصدر الذى استقى منه توافر العلم المشار إليه لدى الطاعن فى تاريخ نفاذ عقده وموضع ذلك من أوراق الدعوى، فإنه يكون مشوبا بالقصور».

٣٩٩- أثر الحكم فى الطعن:

يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى. ولذلك فلايسرى حكم المادة ١٩ الذى يوجب على قلم الكتاب إخطار جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره على نحو ما أسلفنا. وينبنى على هذه القاعدة إمكان عدم تطابق أجرة الوحدات السكنية المتشابهة أو المتطابقة فى المبنى الواحد، وكان الحل الوحيد لكفالة هذا التطابق أن ينص على سريان الأجرة التى حددتها اللجنة أو الحكم الصادر فى الطعن على الوحدات غير المؤجرة، إلا أن المشرع خشى أن يتخذ الملاك من ذلك ذريعة لتفادى طعون المستأجرين على التقدير باستصدار قرار تحديد الأجرة قبل تأجير المبنى.

٤٠٠- هل يجوز للمالك الطعن في اجرة الوحدات غير المؤجرة؟

لــم يعرض القانون لحق المالك فــى الطعن فــى قرار لجنة تحديد الأجرة بالنسبة للوحدات غير المؤجرة وقت صدور القرار. ونرى مع البعض أنه يجوز للمالك الطعن فى القرار فى هذه الحالة وأن ميعاد الطعن وهو ثلاثون يــوما يسرى فى حقه من تاريخ إخطاره به، ولايعترض على ذلك بانعدام مصلحته فــى الطعن طالما أن العين غير مؤجرة، إذ أن له مصلحة محققة فى

الطعن لأن تقدير الأجرة يؤثر على القيمة السوقية للمبنى ذاته عند البيع والشراء فضلا عن أنه يؤثر فى مقدار الضرائب التى تربط على العقار، وأنه يمكنه من معرفة القيمة الإيجارية للعقار سلفا قبل أن يقدم على تأجيره فيسمح له بالموازنة بين فائدة تأجيره بهذه الأجرة أو الانتفاع به بأى طريقة أخرى.

ولايجوز للمالك بعد انقضاء الثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة أن يطعن فى هذا القرار بمقولة أن العين كانت غير مؤجرة.

وإزاء عدم وجود مستأجرين لضرورة مخاصمة شخص تكون له مصلحة فى ذلك يتعين على المالك أن يرفع طعنه على المحافظ باعتباره الرئيس الأعلى للإدارة العامة للإيرادات بالمحافظة، إذ لهذه الإدارة مصلحة فى تقدير أجرة المبنى نظرا لما يترتب على هذا التقدير من أثر فى مقدار الضرائب التى تحسب على أساسه على نحو ما سلف إيضاحه[1].

٤٠١- عدم سريان حكم المادة علي الأماكن الخاضعة في تقدير اجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

لامجال لإعمال حكم المادة على الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها لأحكام القانون الجديد، لأن المادة تفترض صدور قرار من لجنة تحديد الأجرة بتحديد أجرة عين لم تكن مؤجرة وقت صدور القرار كأن تكون العين غير مشغولة أصلا أو مشغولة بالمالك أو بأحد أبنائه مثلا، ثم أجرت العين بعد ذلك، فأرادت أن تتيح لأول مستأجر لها حق الطعن فى قرار لجنة تحديد الأجرة حتى لايضار من الأجرة التى حددت لها رغم عدم وجود مستأجر بها يمكنه الطعن فى القرار.

---

(١) مرقس جـ١ ص ٦٢١.

أما الأماكن الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فالمقرر أن المالك هو الذى يقوم بتقدير أجرتها، ولاتتدخل اللجنة فى تقديرها إلا بناء على طلب المستأجر إذا لم يقبل الأجرة التى حددها المالك، ومن ثم طالما أن العين لم يسبق تأجيرها فلن تكون هناك أجرة محددة باتفاق المالك والمستأجر أو عن طريق اللجنة وبالتالى لن يكون هناك قرار صادر من اللجنة بتحديد الأجرة حتى يمكن للمستأجر الطعن فيه أمام المحكمة الابتدائية. وبالبناء على ذلك فإن السبيل أمام المستأجر فى هذه الحالة هو اتباع ما تقضى به المادتان ٤، ٥ من القانون وذلك بالاتفاق على الأجرة مع المالك، فإذا لم يقبل الأجرة التى يحددها المالك كان له أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة تحديدها. وفى هذه الحالة يبدأ ميعاد تقديم الطلب وهو تسعون يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ شغل العين إذا كان شغلها قد تم فى تاريخ لاحق للتعاقد، ويسرى على القرار الصادر من اللجنة ما يسرى على القرارات الصادرة من اللجنة بتحديد أجرة الأماكن التى تشغل لأول مرة.

مادة (٢٢)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة.

وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على هذه المادة كما هى (أنظر بند ٤١٧)

الشرح

٤٠٢- كيفية أداء الفرق في الإيجار:

إذا جاء قرار لجنة تحديد الأجرة بالزيادة أو النقص عن الأجرة المبدئية المحددة بترخيص البناء والتى يلتزم المؤجر بالتعاقد على أساسها فإن هذا القرار يكون نافذا بأثر رجعى من وقت العقد، ويجب بصدوره إجراء المحاسبة على الفرق بين الأجرة المبدئية وبين الأجرة التى حددتها اللجنة. فإذا كان قرار اللجنة بالزيادة التزم المستأجر بأداء الفرق إلى المالك مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها الفرق، فإذا كان الإيجار قد استمر لمدة تسعة أشهر قبل صدور قرار اللجنة، تعين على المستأجر رد الزيادة مقسطة على تسعة أقساط شهرية، طالما أنه ظل شاغلا العين، ولايجوز إجباره على ردها دفعة واحدة، فإذا كان قرار اللجنة بالنقصان تعين على المالك رد الزيادة بذات الطريقة السابقة.

أما إذا أراد المستأجر إخلاء العين قبل انقضاء المدة سالفة الذكر، أو إذا صدر حكم بإخلائه منها قبل انقضائها، تعين عليه رد الزيادة أو القدر الباقى منها عند إخلاء العين، كما يتعين على المالك أيضا رد الزيادة فى الأجرة إلى المستأجر أو الباقى منها عند إخلائه العين دفعة واحدة.

والحكم المذكور الوارد بالمادة يقتصر على تنظيم طريقة سداد فروق الأجرة التى تستحق نتيجة تقدير أجرة المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة دون تلك التى تنشأ لسبب آخر.

٤٠٣- قضاء المحاكم:

١- «وحيث أن المادة ١/١٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أن « يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة» - ولما كانت العلاقة الإيجارية قائمة بين طرفى التداعى ولايوجد فى الأوراق ما يكشف عن رغبة المستأجر فى إخلاء العين ومن ثم يكون حكم محكمة أول درجة حين ألزمه بالفروق المطالب بها دفعة واحدة فى غير محله مما يتعين معه تعديله على أساس النص سالف الذكر وتقسيط فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها».

(استئناف طنطا رقم ٢، ٤ لسنة ٢٩ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٠)

٢- «إن المادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد نصت على أن «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من

الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها» مما مؤداه أن الأحكام المقررة فى كل من القوانين السارية قبله والمشار إليها فى النص السابق بشأن تحديد أجرة الأماكن والآثار المترتبة على مخالفتها لاتتأثر بصدوره ولاينسحب أثر ما استحدثه من أحكام فى هذه الخصوص على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لقوانين سابقة عليه، ومن ثم فلا محل لما يتمسك به الطاعن من أن قواعد رد فروق الأجرة التى تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تسرى على ما سبق العمل بأحكامه من وقائع. لما كان ذلك، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن أجرة عين النزاع يخضع تحديدها للقانونين رقمى ١٦٨ لسنة ١٩٦١ و٧ لسنة ١٩٦٥ وكان هذان القانونان ومن قبلهما القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد خلت من نص يجيز للمؤجر أن يرد على أقساط ما حصله من المستأجر زيادة عن الأجرة القانونية- فإن الطاعن يكون غير محق فى طلبه التقسيط وتشير المحكمة إلى أن ما نصت عليه المادة ١٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المطابقة للمادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن «يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنه كاملا أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه فى العقد بالطريقة المنصوص عليها فى المادة السابقة». مفاده أن المشرع يقرر بهذا النص حكما خاصا لتنظيم سداد فروق الأجرة التى تستحق نتيجة تقدير أجرة المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة طبقا لأحكامه تيسيرا على المدين بها ولاشأن له بطريقة سداد فروق الأجرة التى تنشأ لسبب غير ذلك، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض

طلب التقسيط على ما انتهى إليه من أن فروق الأجرة التى استحقت للمطعون ضده كانت نتيجة لتطبيق القانونين رقمى ١٦٨ لسنة ١٩٦١ و ٧ لسنة ١٩٦٥، وأن طلب الطاعن تقسيط هذه الفروق يفتقد سنده طبقا لأحكامهما، فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح، ويتعين من ثم اطراح هذا الوجه لسبب الطعن».

(طعن رقم ١٥٨٦ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/٣/٥)[1]

٤٠٤- عدم التزام المالك الجديد بأداء فروق الأجرة:

دين فرق الأجرة من الديون الشخصية ومن ثم فهو لايستحق إلا قبل المالك الذى حصل من المستأجر على الزيادة، فإذا انتقلت ملكية العين بالبيع إلى آخر، فإن المالك الجديد لايلتزم بأداء هذه الزيادة، أما إذا انتقلت الملكية إلى ورثة المالك فلا يكون التزامهم بأداء الفرق إلا بوصفه التزاما على التركة طبقا للقواعد العامة.

٤٠٥- قضاء المحاكم:

«إن فرق الأجرة لايستحق إلا قبل المالك السابق الذى أجر للمدعى عليها وحصل منها ذلك الفرق باعتبار أن دين فرق الأجرة هو من الديون الشخصية وأن المدعى هو المالك الجديد لم يشتر العقار إلا بعد صدور الحكم فى دعوى التخفيض وهو لم يتقاضى من المدعى عليها أى أجرة زائدة».

(استئناف القاهرة رقم ٢٥٩٠ لسنة ٨٧ق جلسة ١٩٧٤/٣/٧- وفات المبدأ فى الدعوى ٢٥٦٢ لسنة ١٩٧٠ مدنى القاهرة- جلسة ١٩٧١/٤/٨ المؤيد فى الاستئناف ٢١٠٩ لسنة ٨٧ق جلسة ١٩٧٢/٥/٣٠)

---

(١) منشور بمدونة عبد المنعم حسنى ص ٤٠٥ ومابعدها.

٤٠٦- التزام ورثة المستأجر بفروق الأجرة الزائدة:

إذا استمر الإيجار طبقا للمادة ٢٩ من القانون لمن لايعتبر وارثا للمستأجر، فإنه لايلتزم بأداء فروق الأجرة الزائدة عن مدة شغل المستأجر الأصلي، وإنما يلتزم بها الورثة بحكم القواعد العامة بوصفها التزامات على التركة(١).

٤٠٧- هلي يسري حكم المادة بالنسبة لفروق الأجرة بين قرار اللجنة وبين حكم المحكمة الابتدائية وحكم محكمة الاستئناف؟

رغم أن نص المادة جاء قاصرا على حالة وجود فرق بين الأجرة المتفق عليها «الأجرة المبدئية» وبين الأجرة التى حددتها لجنة تقدير الأجرة، فإننا نرى تطبيق هذا الحكم بطريق القياس على الفرق بين الأجرة التى عينتها المحكمة، سواء أكانت المحكمة الابتدائية أم محكمة الاستئناف، وبين الأجرة التى حددتها اللجنة، إذ لامبرر للتفرقة فى هذا الحكم بين قرار اللجنة وحكم المحكمة(٢).

٤٠٨- عدم سريان حكم المادة علي الأجرة المتأخرة:

إذا تقاعس المستأجر عن الوفاء بالأجرة المبدئية إلى المالك فإن حكم المادة

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤١.

(٢) من هذا الرأى مرقس جـ١ ص ٦٣٠- العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٨١ وما بعدها- وعكس ذلك أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤٠ إذ يرى أنه يجب فى هذه الحالة تطبيق حكم القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة ١/٣٤٢ مدنى التى تنص على أنه «لايجوز للمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاء جزئيا لحقه، مالم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك»، ولايجوز القياس على نص المادة ٢٢ لأن هذا النص استثنائى ويخالف الأصل العام فى القانون المدنى.

لايسرى على متجمد الأجرة المتأخرة قبله، وإنما يلتزم بالوفاء به دفعة واحدة، مالم ينص اتفاق بينه وبين المؤجر على خلاف ذلك.

٤٠٩- احكام المحاكم:

«إذا كان المستأجر قد امتنع بعد التعاقد عن دفع الأجرة المتعاقد عليها كلها أو بعضها وحددت اللجنة القيمة الإيجارية بأكثر من الأجرة المتعاقد عليها، فإن حكم التقسيط لايطبق إلا على المتجمد من الفرق بين الأجرة المتعاقد عليها والقيمة الإيجارية التى قدرتها اللجنة ولايسرى على الفرق المتجمد بين ما دفعه المستأجر فعلا والأجرة المتعاقد عليها إذ كان يجب على المستأجر أن يقوم بسداد قيمة الأجرة المتعاقد عليها كاملة لحين تحديدها بواسطة اللجنة» .

(استئناف القاهرة رقم ٣٧٢٠ لسنة ٨٨ق جلسة ١٩٧٢/٣/٧)

٤١٠- رد الزيادة في التأمين عند تحديد الأجرة بالنقصان:

تنص المادة ٢٥ من القانون على وجوب ألا يزيد مقدار التأمين على مايعادل أجرة شهرين، وتجيز للمستأجر استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة، أى أن النص ربط تقدير التأمين بقيمة الأجرة وجعل قيمة التأمين بما لايزيد على أجرة شهرين. فإذا صدر قرار لجنة تقدير الأجرة أو حكم المحكمة الابتدائية أو محكمة الاستئناف بأجرة تقل عن الأجرة المبدئية تعين على المالك رد الزيادة فى مقدار التأمين[١] .

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الاجرائية ص ٢٤٠- مرعى فى التعليق على نصوص إيجار الأماكن طبعة ١٩٨٣ ص١٩٧- وعكس ذلك مرقس جـ١ ص ٦٢٩-هامش (٥٨ مكرر)، فيقول الدكتور سليمان مرقس إن قرار اللجنة مقصور على الأجرة فهو لايسرى على مبلغ التأمين الذى يدفع عند التعاقد ولامحل لتخفيضه.

٤١١- قضاء النقض:

«إذا كان الحكم المطعون فيه قد حجب نفسه عن بحث ما إذا كانت الفئة الإيجارية المحددة بعقد الإيجار من الباطن تطابق أو لا تطابق ما يوجبه القانون، فيرد عليها التخفيض أو لا يرد وبالتالى يثبت أو ينفى وقوع الطاعنة فى غلط تحديد الفئة الإيجارية، لتقول المحكمة كلمتها فى ذلك بما قد يتغير معه وجه الرأى فى الدعوى، وفى طلب استرداد فرق الأجرة ومبلغ التأمين كذلك باعتباره مرتبطا فى تقديره بالفئة الإيجارية الواردة بالعقد فإن الحكم المطعون فيه يكون قاصر البيان».

(طعن رقم ٥٥ لسنة ٣٩ق جلسة ١٩٧٤/٣/١١)

إلا أن رد الفرق فى التأمين لايسرى عليه حكم المادة ٢٢ وإنما يخضع لحكم المادة ٢٥ (انظر شرح المادة ٢٥).

٤١٢- جواز الاتفاق على مخالفة المادة:

الأصل أنه لايجوز للمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاء جزئيا لحقه، مالم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك (م٣٤٢ مدنى)- وقد جاء نص المادة ٢٢ استثناء من هذا الأصل حتى لايرهق المستأجر وهو الطرف الضعيف فى العلاقة الإيجارية برد مبالغ قد تكون كبيرة إلى المالك مرة واحدة، ومن ثم فإذا اتفق الطرفان على الوفاء بهذه الفروق دفعة واحدة ولو كان المستأجر هو الملزم بها، كان الاتفاق صحيحا، وليس فى ذلك مجافاة للنظام العام[1]، فهذا الاتفاق من ناحية لايتعلق بالتحديد القانونى للأجرة وإنما يتصل برد الفروق الزائدة، كما أنه لاينطوى على شبهة وقوع المستأجر تحت إكراه أو ضغط لأن هذه الفروق تقررت بعد إبرام عقد الإيجار وشغل المستأجر للعين، وقد يكون بعد ذلك بفترة كافية. -

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٣٩- وعكس ذلك العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٨٢.

حكم رد فروق الأجرة في القوانين السابقة:

٤١٣- أولا: القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧:

نصت المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن: «يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة (ومنها الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة) ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها كما يحكم برد أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الإيجار». ويسرى هذا النص على رد فروق الأجرة المستحقة عن الأماكن المؤجرة التى تخضع لهذا القانون. ذلك أن نص المادة السادسة من النصوص التى استبقاها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للعمل به فى نطاق سريان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (م ٩ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

فيكون رد المالك للفروق الزائدة للأجرة إما دفعة واحدة أو بتقسيطها عن طريق خصمها من الأجرة المستحقة له مستقبلا وعند الخلاف بين المؤجر والمستأجر على طريقة الرد يتولى القاضى تحديدها.

٤١٤- قضاء النقض:

«خول المشرع فى المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ القاضى سلطة تحديد الوفاء بالمبالغ التى حصلها المؤجر بالزيادة على الأجرة القانونية فأعطاه الحق فى القضاء بردها فورا أو باستقطاعها من الأجرة التى يستحق دفعها مستقبلا، ويكون له من باب أولى استقطاع هذه الزيادة من الأجرة الحالة التى استحقت بالفعل».

(طعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٧/١/٥)

٤١٥- ثانيا: القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢:

لم يتضمن هذا القانون نصا ينظم كيفية أداء فروق الأجرة، وإنما صدر في هذا الشأن قرار التفسير التشريعي رقم ٢ لسنة ١٩٦٤ بالنسبة للفروق المستحقة قبل المؤجر ونص في مادته الأولى على أن:

«يلزم المؤجر بأن يرد إلى المستأجر المبالغ التي حصل عليها بالزيادة على الأجرة التي قدرتها لجنة التقدير.

وللمستأجر الحق في حالة عدم قيام المؤجر برد هذه المبالغ أن يخصمها من الأجرة المستحقة عليه في الشهور التالية لصدور قرار لجنة التقدير حتى يستوفي حقه من المؤجر كاملا».

وقد عمل بهذا القرار من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢(م٢)، كما صدر بالنسبة للفروق المستحقة قبل المستأجر قرار التفسير التشريعي رقم ٥ لسنة ١٩٦٥ ونص في مادته الأولى على أنه:

«إذا استحق على المستأجر فرق في الأجرة نتيجة تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فيجب عليه أداءه فورا قبل إخلاء العين المؤجرة وإذا استمر المستأجر في شغل العين فيقسط الفرق على عدد من الأشهر المتتالية والمماثلة للمدة التي استحق عنها ذلك الفرق»

وقد عمل بهذا القرار من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (م٢). وهذه الأحكام يعمل بها بالنسبة للأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للقانون المذكور.

وقد أوضحت محكمة النقض المبالغ التي يجب ردها، **في حكمها الصادر بجلسة ١٩٧٨/٥/٢٤ في الطعن رقم ٥٥٤ لسنة ٤٤ق إذ قضت بأن:**

«وحيث أن النعي مردود، ذلك أن النص في الفقرة الرابعة من المادة

الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأمكن معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على أنه «.... ويجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه أن يؤجر المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعى من بدء تنفيذه عقد الإيجار» . وفى الفقرة السادسة من المادة الخامسة منه معدلة على أنه «وتكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطعن فيها» ، يدل على أن المشرع قدر أن لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها فيه، والمنوط بها تحديد إيجار المبانى الخاضعة لأحكامه سوف تستغرق فى إنجاز عملها وقتا قد يطول، فأجاز للمالك بعد إتمام مبناه وإعداده للسكنى ألا ينتظر حتى تفرغ اللجنة من عملها فيعمد إلى إيجار الوحدات السكنية كلها أو بعضها، ويعين إيجار كل وحدة تعيينا مؤقتا، فإذا أتمت لجنة التقدير عملها وأصدرت قرارها كان هذا الإيجار هو المعتبر، فإن كانت القيمة الإيجارية التى حددتها اللجنة أقل من المتفق عليها بالعقد تعين خفض الأجرة العقدية إلى القيمة المحددة بأثر رجعى من وقت إبرام العقد، وإن حددت اللجنة قيمة أكثر فالأصل ألا تسرى زيادة القيمة الإيجارية على المستأجر المتعاقد طوال مدة الإيجار الأصلية، اعتبارا بأن المالك قبل النزول عن الحد الأقصى للأجرة وارتضى الأجرة الأقل، شريطة ألا يكون هذا الرضاء مشوبا بعيب يفسده، وألا يكون المالك قد تحفظ صراحة أو ضمنا عند التعاقد بحقه فى التمسك بقرار اللجنة عند صدوره، ويجوز استقاء هذا التحفظ من كافة الظروف والملابسات المحيطة بالتعاقد، فإذا انقضت المدة الأصلية وامتد الإيجار بحكم القانون جاز للمالك أن يرفع الأجرة إلى حدها الأقصى..........الخ» .

٤١٦- ثالثا: القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

يحكم رد الفروق فى هذا القانون المادة ١٥ وهى تطابق تماما نص المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فإنه يسرى عليها ما ذكر بالنسبة للمادة الأخيرة.

ويخضع لهذا النص الأماكن التى يسرى على تقدير أجرتها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

٤١٧- سريان المادة ٢٢ علي الأماكن التي تخضع في تقدير اجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

تسرى المادة ٢٢ على الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

فإذا اتفق المالك والمستأجر على أجرة مبدئية للعين المؤجرة، ثم أخطر المالك المستأجر بعد ذلك بالأجرة المحددة وفقا للأسس التى نص عليها القانون وكانت تتضمن زيادة أو نقصا عن الأجرة المبدئية فإن النص يسرى على رد الفروق.

وإذا لم يوافق المستأجر على الأجرة التى حددها المالك، سواء كانت الأجرة المحددة وفقا للأسس التى نص عليها القانون، والتى أثبتت بالعقد ابتداء، أم الأجرة المحددة وفقا لهذه الأسس وأخطر بها المستأجر بعد تحديد الأجرة المبدئية، وتقدم بطلب تقدير الأجرة إلى اللجنة، فقدرت اللجنة الأجرة بالنقصان، فإن نص المادة يسرى على رد الفروق إلى المستأجر.

كما يسرى النص على رد فروق الأجرة التى تستحق بموجب الحكم الصادر فى الاستئناف أو النقض أو التماس اعادة النظر.

(راجع فى التفصيل شرح المادة ٢٢)

مادة (٢٣)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في جميع الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك، إلى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤، ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١، ٧٥٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون، ٥٠٪ للمبانى التى يرخص فى إقامتها من تاريخ العمل بهذا القانون.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (١)

- ألغى هذه المادة ابتداء من تاريخ العمل به فى ١٩٨١/٧/٣١ وحل محلها نص المادة ١٩ منه.

(مادة ١٩)

(قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى، تزاد الأجرة القانونية بنسبة:

١- ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

٢- ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١.

٣- ٧٥٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

---

(١) واردة فى خامساً: فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الإيجارية.

٤- ٥٠٪ للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها.

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه.

وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون.

الشرح

اولا: احكام المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

٤١٨- حكمة النص:

هذا النص مستحدث فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فقد رأى المشرع زيادة أجرة العين عند تغيير استعمالها إلى غير أغراض السكنى لأن هذا التغيير غالبا مايكون لأغراض مهنية أو تجارية أو صناعية وهو ما يدر عائدا مجزيا على المستأجر، فضلا عن أن هذا النوع من الاستعمال يعجل باستهلاك المبنى ويؤدى إلى استمرار حاجته إلى الصيانة والتدعيم مما يقتضى إيجاد الحوافز لدى الملاك للقيام بذلك.

ولامجافاة فى ذلك للقانون، ذلك أنه من المستقر عليه فقها وقضاء أن قواعد تحديد الأجرة أيا كان أسلوب هذا التحديد إنما تأخذ فى اعتبارها وفى المقام الأول أغراض السكنى، وبذلك فإنه إذا ما تغير هذا الغرض فلا تثريب على المشرع ولاضير إن هو قضى بزيادة الأجرة[1].

٤١٩- شروط استحقاق الأجرة الإضافية:

يشترط لاستحقاق الأجرة الإضافية (الزيادة) المنصوص عليها بالمادة توافر شرطين هما:

---

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون- تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

١- تغيير استعمال العين المؤجرة إلي غير أغراض السكني:

يجب أن يكون تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى، إنما يستوى أن يكون الاستعمال الجديد فى مباشرة أغراض تجارية أو صناعية أو مهنية[١] أو لغير ذلك من الأغراض غير السكنية.

ويستوى أن يأذن المؤجر بتغيير الاستعمال فى عقد الإيجار أم فى تاريخ لاحق.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«تغيير الغرض من استعمال العين المؤجرة لغير أغراض السكن. أثره. أحقية المالك فى تقاضى أجرة إضافية عنها. م ٢٣ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء صدر إذن المؤجر بالتغيير فى عقد الإيجار أم فى تاريخ لاحق».

(طعن رقم ٥٦١٠ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٨)

(طعن رقم ١٣١٦ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٩٢/١١/٢٩)

أما إذا كانت العين مؤجرة أصلا لمزاولة أغراض تجارية أو صناعية أو مهنية، ثم غير استعمالها لمزاولة تجارة أو صناعة أو مهنة أخرى غير التى كان يمارسها المستأجر، فلا يستحق المؤجر زيادة فى الأجرة.

٢- موافقة المؤجر:

يجب أن يتم تغيير استعمال المكان بموافقة المؤجر، فإذا لم يوافق المؤجر على التغيير فلا يجوز للمستأجر إجباره عليه مقابل دفع الزيادة المذكورة[٢].

---

(١)(نقض طعن رقم ٨٦٢٩ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٥).

(طعن رقم ٢٥٩٤ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٧).

(٢) مرقس جـ١ ص ٢٨٠

وإذا لم يوافق المؤجر على التغيير فإن المستأجر يكون قد استعمل المكان فى غير الغرض المؤجر من أجله، ويجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان استنادا إلى الفقرة (جـ) من المادة ٣١ طبقا التفصيل الذى سيأتى- بموضعه- فى شرح هذه الفقرة. أما إذا وافق المؤجر على تغيير الاستعمال، فلا يجوز له العدول عن ذلك فيما بعد.

٤٢٠- هل يشترط أن يكون تغيير الاستعمال بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧؟

ذهب رأى إلى أنه يجب لاستحقاق الزيادة فى الأجرة أن يكون تغيير الاستعمال قد حصل بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أى ابتداء من ١٩٧٧/٩/٩ ، أما إذا حصل التغيير- ولو قبله المؤجر- قبل العمل بهذا القانون، فلا يجوز زيادة الأجرة.

لأن المؤجر يكون قد قبل التغيير دون مقابل وهذا جائز، وتأجير المكان قبل العمل بالقانون المذكور لغرض تجارى أو صناعى أو مهنى لايمنح المؤجر الحق فى زيادة الأجرة عملا بالمادة ٢٣ ، وتأجيره أيضا فى ظله لايخول له هذا الحق[1].

إلا أن محكمة النقض خالفت هذا النظر وذهبت إلى استحقاق المؤجر الزيادة فى الأجرة ولو تغير الاستعمال قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ قضت بأن:

١- (أ)- «مفاد النص فى المادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن المشرع ارتأى تحقيقا للعدالة وإعادة التوازن

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤٢- وقد أيدنا هذا الرأى فى الطبعة السابقة من الكتاب ص ٦٤٣.

بين الملاك والمستأجرين- تقرير أحقية الملاك في تقاضي أجرة إضافية في حال استعمال العين لغير أغراض السكن وذلك في كل هذه الأحوال سواء صدر هذا الإذن بتغيير الغرض من الاستغلال في عقد الإيجار أم في اتفاق لاحق وذلك لحكمة أفصح عنها بما أورده في المذكرة الإيضاحية لذلك القانون وما جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بشأن القانون المذكور وهي أن الأحكام التي تضمنتها قوانين الإيجارات تأخذ في حسبانها الاستعمال الغالب الأعم للأماكن وهو السكني ولايستساغ أن تسري هذه الأحكام وبالذات مايتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التي تستعمل في غير الغرض وبالذات في الأغراض التجارية والمهنية التي تدر عائدا مجزيا فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضا للملاك كما يحيط بالاستعمال غير السكني من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى وحاجته إلى الصيانة والتدعيم مما يقتضي إيجاد الحوافز لدى الملاك للقيام بذلك ومما يؤكد المعنى الذي بينته المذكرة الإيضاحية أن النص قد غاير في النسب المستحقة بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى فزاد النسبة عن المباني القديمة هذا إلى أن قواعد تحديد الأجرة تأخذ في اعتبارها وفي المكان الأول أغراض السكنى بذلك فإنه إذا ما تغير الغرض فلا تثريب على المشرع ولاضير إن هو قضى بزيادة الأجرة وهو مايكشف عن عمومية النص وشموله الاستعمال غير السكني عند إبرام العقد أو في تاريخ لاحق لتوافر الحكمة التي قصدها المشرع في الحالتين خاصة وأن أحكام الأجرة الإضافية- وحسبماسلف بيانه- هي من الأمور المتعلقة بالنظام العام ومن تم فإنها تسري على حالات التأجير القائمة سواء وقع التغيير في استعمال العين المؤجرة سابقاً أم لاحقا على نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر ويستوي أن يتم ذلك عند إبرام العقد أو في تاريخ لاحق وغني عن البيان أنه لامحل للاستناد إلى حكم المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في القول باعتبار استعمال الهيئة المطعون

ضدها للأعيان المؤجرة كمكاتب لها فى حكم الاستعمال السكنى إذا أن هذا النص قضى بعدم دستوريته فى ١٩٨٦/٤/٢٩ فى الطعن رقم ٢١ لسنة ٧ق دستورية كما أنه لامحل للاستناد إلى حكم المحكمة المختصة فى الطعن على قرار لجنة تقدير الإيجارات بمقولة أن عناصر التقدير لم تشمل نسبة الأجرة الإضافية المقررة بنص المادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ أن أحكام تقدير الأجرة- تأخذ فى اعتبارها أن المكان أعد للسكنى ويتم التقدير على هذا الأساس باعتباره الاستعمال العادى للأماكن المؤجرة أما تغيير الاستعمال فهو من الأمور المتغيرة ولا يستساغ أن تشملها قرارات لجان تحديد الأجرة ابتداء إذ التأجير لغير السكنى أو إضافة مزية جديدة يستحق المؤجر عنها مقابلا مشروط بتحققها ثم يضاف إلى الأجرة الزيادة المقررة فى القانون ولاشأن للجان تحديد الأجرة بذلك».

(ب)- «إذا كان الثابت بالأوراق أن الهيئة المطعون ضدها استأجرت العين محل النزاع من الطاعنين لاستعمالها فى غير غرض السكنى وكان الحكم المطعون فيه قضى للمطعون ضدها بعدم أحقية الطاعنين فى اقتضاء زيادة الأجرة القانونية المنصوص عليها فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما قضى لها باسترداد- ما دفعته من هذه الزيادة على سند من أن الطاعنين قد صرحوا للمطعون ضدها فى عقد الإيجار باستعمال العين المؤجرة فى غير أغراض السكنى وأنه لايسوغ زيادة الأجرة مقابل نوع الاستعمال المتعاقد عليه إذ لايعتبر مزية تبرر زيادة الأجرة فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم ٣٧٣٩ لسنة ٥٩ جلسة ١٩٩٠/١٢/١٣)

٢- «تغيير الغرض من استعمال العين المؤجرة لغير أغراض السكنى. أثره. أحقية المالك فى تقاضى أجرة إضافية عنها. م ٢٣ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء وقع التغيير سابقاً أم لاحقا لنفاذ أحكام القانون المذكور مادام كائنا بعد العمل به».

(طعن رقم ٤٤٥ لسنة٥٥ق جلسة ١٩٩١/١/٣٠)

ويلاحظ أن الزيادة فى الأجرة التى تستحق نظير تغيير الاستعمال والتى ورد النص عليها بالمادة تحتسب على أساس الأجرة القانونية المحددة طبقا لقوانين إيجار الأماكن.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«الزيادة فى الأجرة المقررة للمالك فى حالة قيام المستأجر بتغيير الغرض من استعمال العين المؤجرة أو تأجيره المكان المؤجر كليا أو جزئيا. مادتان ٢٣ ، ٢٥ق ٤٩ لسنة ١٩٩٧ . احتسابها على أساس الأجرة القانونية المحددة طبقا لقوانين إيجار الأماكن. علة ذلك» .

(طعن رقم ٢٤٢٠ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/٣/١٢)

٤٢١- تغيير استعمال جزء من العين المؤجرة فقط إلي غير اغراض السكنى:

إذا وافق المؤجر على تغيير استعمال جزء من العين المؤجرة فقط إلى غير أغراض السكنى مع بقاء باقى العين فى استعمالها الأصلى، فإننا نرى قياس هذه الحالة على حالة تأجير المستأجر لجزء من المكان المؤجر مفروشا، فقد أعطت المادة ٤٥ المؤجر الحق فى نصف النسب الموضحة بها، وبذلك فإن المؤجر يستحق فى حالة التغيير الجزئى لاستعمال العين إلى غير أغراض السكنى نصف النسب الموضحة بالمادة ٢٣ ولو كان التغيير لم يشمل نصف العين، بل ولو انصب على حجرة واحدة فقط من الوحدة أيا كان عدد حجراتها[1] .

---

(١) قارن أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤٤ إذ يرى- فى هذه الحالة- ندب خبير لتقدير نسبة زيادة الأجرة حسب سعة جزء المكان الذى تغير استعماله لأن زيادة الأجرة القانونية لاتكون إلا بنص صريح فى القانون أو بحكم. وقد أخذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ برأينا الوارد بالمتن.

(أنظر بند ٤٢٧)

٤٢٢- جواز الجمع بين زيادتين في الأجرة:

يجوز للمؤجر أن يجمع بين زيادتين فى الأجرة، فإذا كان المستأجر قد غير استعمال الوحدة السكنية إلى الاستعمال فى أغراض غير سكنية، ثم أجرها مفروشة فإنه يجوز له الجمع بين الزيادة المنصوص عليها فى هذه المادة والزيادة المنصوص عليها فى المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. ذلك أنه فضلا عن أن القانون لم يحظر الجمع بين الزيادتين، فإن إباحة الجمع بينهما تكفل العدالة فى علاقة المؤجر بالمستأجر، ذلك أن تأجير المستأجر وحدته السكنية مفروشة لاستعمالها فى أغراض غير سكنية يدر عليه بلا أدنى شك إيجارا يزيد بكثير على الإيجار الذى يحصل عليه فى حالة تأجيرها مفروشة لأغراض السكنى، ومن ثم فإن العدالة تقتضى أن يفيد المؤجر من هذه الزيادة الكبيرة (فى هذا المعنى نقض طعن رقم ٥٦٢ لسنة ٤١ق جلسة ١٩٧٦/٤/١٤)

٤٢٣- جواز عودة المستأجر إلي الاستعمال الأول:

يجوز للمستأجر أن يعود إلى استعمال العين الاستعمال الأول وهو السكنى أيا كانت الأسباب التى تدعوه إلى ذلك، بل ولو لم يكن لديه أسباب مبررة لذلك، وفى هذه الحالة لاتستحق عليه الزيادة فى الأجرة من تاريخ العودة الفعلى إلى الاستعمال الأصلى، ولايشترط فى ذلك موافقة المالك، لأن القانون لم يتطلب ذلك[1].

(أنظر رأيا عكسيا- أخذت به محكمة النقض- ببند ٤٢٩)

ثانيا: أحكام المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٤٢٤- شروط استحقاق الأجرة الإضافية:

١- تغيير استعمال العين المؤجرة إلي غير أغراض السكني:

لم يكن نص المادة ١٩ واردا بمشروع القانون المقدم من الحكومة وإنما

---

(١) أحمد أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤٣.

أضافته إلى القانون اللجنة المشتركة بمجلس الشعب، وكان يجرى على أنه: «فى جميع الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين تزاد الأجرة القانونية بنسبة... الخ». إلا أن المجلس عدل النص بناء على المناقشات التى دارت بين بعض أعضائه حتى يكون واضحا فى أنه ينصرف إلى العين السكنية التى تحول إلى غير سكنية ولاينصرف إلى العين غير السكنية التى تحول إلى عين سكنية[1].

ويجب معرفة أن المقصود بغير أغراض السكنى فى نطاق القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الأغراض التى تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية، طالما كان المستأجر مصريا. أما إذا كان المستأجر أجنبيا فإن أغراض غير السكنى يتسع تفسيرها لتشمل كل غرض خلاف السكنى، إذ نصت المادة ٢٧ من القانون على أن «تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية (كدور العبادة والنوادى الثقافية والرياضية) ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين»[2].

(راجع بند ١/٤١٩ - وراجع الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٩ أبريل سنة ١٩٨٩ بعدم دستورية المادة ٢٧ فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة

---

(١) مضبطة المجلس الجلسة ٧٤ فى ١٩٨١/٦/٢٤ ص ١٦.

(٢) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٠٢.

على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ١٧ من زيادة الأجرة، والوضع بالنسبة لباقى أحكام المادة بند ٢١٧، ٢٢٩، ٢٣٤).

أما تغيير استعمال المكان المؤجر من نشاط غير سكنى إلى نشاط آخر غير سكنى، كتغييو استعمال المكان المؤجر مكتبا للمحاسبة إلى مكتب للمحاماه أو محل الخردوات إلى محل للبقالة مثلا، فلا يرتب للمؤجر حقا فى تقاضى الزيادة المنصوص عليها فى المادة سواء تم التغيير بموافقته أم بغير موافقته.

ويجب لاستحقاق هذه الأجرة الإضافية أن يتم تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى بعد التأجير، فلا تستحق هذه الأجرة الإضافية فى حالة التأجير ابتداء لغير أغراض السكنى، ولو كانت العين معدة أصلا لأغراض السكنى. إنما يستحق المؤجر فى هذه الحالة الزيادة المنصوص عليها بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إذا كان المكان المؤجر من الأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

وبهذا الرأى قضت محكمة دمنهور الابتدائية بتاريخ ٢٨ يناير ١٩٨٤ فى الدعوى رقم ٢٥١٥ سنة ١٩٨٢ مدنى (المؤيد فى الاستئناف رقم ٧٩ لسنة ٤٠ ق اسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١٩٨٥/٢/٢٧)- وقد ذهبت فى حكمها إلى:

«إن الغرض من التأجير كما هو ثابت من العقد استعمال العين مكتبا لفرع الشركة بدمنهور (شركة.....) ومن ثم يكون القصد من التأجير استعمال العين لغير أغراض السكنى ومن ثم لايستحق المؤجر الزيادة المنصوص عليها فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة **١٩٧٧**»[1] (راجع أيضا بند ٢٢٩) والحكم الصادر من محكمة استئناف الاسكندرية بتاريخ ١٩٨٦/٢/٢٠ المنشور بالبند المذكور).

---

(١) وقد أفتى مجلس الدولة بتاريخ ١٩٨٣/٢/٧ بعكس هذا الرأى وننشر فتواه فيما يلى:

....

بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة

إدارة الفتوى لوزارات المالية

والتجارة والتموين والتأمينات

ملف رقم : ٣١٢/١/١٥

السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية

تحية طيبة وبعد.....

اطلعنا على كتابكم رقم ٣٨٨٨ المؤرخ ١٩٨٢/١٠/٢٤ بشأن تفسير نص المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وتتحصل وقائع الموضوع فى أنكم استطلعتم رأى هذه الإدارة بكتابكم رقم ٢٠٢٨ بتاريخ ١٩٨٢/٥/١٧ فى موضوعين هما:

١- مفهوم عبارة تغيير استعمال العين لغير أغراض السكنى الموجب لزيادة الأجرة القانونية وفقا لأحكام المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عما إذا كان ينصرف فقط إلى المبانى التى تؤجر ابتداء مسكنا ثم يتم التغيير لغير أغراض السكنى أم أنها تشمل كذلك المبانى التى يتم تأجيرها ابتداء لغير أغراض السكنى.

٢- تفسير مفهوم التغيير لغير أغراض السكنى وفقا لنص المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما إذا كان يندرج تحته المبانى المؤجرة لغير السكنى لأغراض لاتدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى من عدمه.

وحيث أن الفتوى الصادرة بكتابنا رقم ٦٢١ بتاريخ ١٩٨٢/٨/٢ ردا على كتابكم السالف قد انتهت إلى أن الزيادة متحققة فى جميع حالات التأجير لغير أغراض السكنى. ويهم الهيئة الوقوف على الرأى القانونى حول المقصود بتغيير استعمال العين لغير أغراض السكنى المؤجب لزيادة الأجرة القانونية بالتطبيق لحكم المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة١٩٨١ وهل هو=

....

= التغيير الذى يتم بعد بدء الإيجار فقط أم أنه يسرى كذلك على حالات استعمالات العين فى غير أغراض السكنى التى تتم ابتداء عند التأجير حيث أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بمثابة تعديل لبعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولاتختلف صياغة نص المادة ٢٣ من القانون عن صياغة نص المادة (١٩) من القانون الأول فيما نصت عليه كل منهما بالنسبة لتغيير استعمال العين إذ أن عبارة المادتين واحدة فى هذا الشأن.

وترون أن المعنى الذى قصد إليه المشرع هو أن يتم التغيير بعد التأجير ولاينصرف حكم المادة (١٩) إلى حالات التأجير التى تتم ابتداء لغير أغراض السكنى.

نفيد بأنه تم عرض الموضوع على اللجنة الثالثة لقسم الفتوى بمجلس الدولة فاستبان لها بجلسة ١٩٨٣/٢/٧ أن المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن «فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة:

١- ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

٢- ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١.

٣- ٧٥٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى تاريخ ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

٤- ٥٠٪ للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه.....».

فإن مفاد هذا النص أنه إذا تم تغيير استعمال العين المؤجرة للسكنى إلى غير أغراض السكنى فإن الأجرة القانونية تزيد بنسب مختلفة حسب تاريخ إنشاء العين فإذا ما كان التغيير جزئيا فإن المالك يستحق نصف هذ النسب وذلك كله مشروط بألا يحدث هذا التغيير ضررا بالمبنى أو بشاغليه. =

٢- الا يترتب علي تغيير الاستعمال ضرر بالمبني او بشاغليه:

يجب ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه، سواء تم هذا التغيير بموافقة المؤجر أم بغير موافقته[١]. إنما يجوز للمستأجر تغيير الاستعمال ولو أضر بمصلحة المالك[٢]، فتغيير الاستعمال مقيد بعدم إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه فقط. ويلاحظ أن هذا الشرط مما يندرج فى التزامات المستأجر ولو لم يغير استعمال العين.

ولم يبين النص حكم التغيير فى استعمال العين المؤجرة فيما لو أضر بالمبنى أو بشاغليه.

=ومن حيث أن المؤجر فى ظل قوانين الإيجار ليس له سلطة تحديد الأجرة وإنما هو يخضع فى ذلك لما تحدده لجنة تقدير الإيجارات وفقا للأسس التى بينها القانون والتى تنطبق أساسا على حالة استعمال العين لأغراض السكنى فإنه لايستساغ أن تسرى هذه الأجرة على الأماكن التى تستعمل فى غير هذا الغرض ولو كان هذا التغيير عند التأجير ابتداء لأن المؤجر- وهو خاضع لما تحدده لجنة تقدير الإيجارات- لايمكنه أن يدخل هذا الاستعمال فى عناصر تحديد الأجرة وذلك أيا ما كانت الأغراض التى تغير الاستعمال إليها سواء أكانت تجارية أو مهنية أو غير ذلك لذلك انتهت اللجنة إلى أحقية المؤجر المعروضة حالته بكتابكم رقم ٩٠٠ بتاريخ ١٩٨١/٤/١ فى إضافة نسبة ٥٠٪ إلى الأجرة القانونية وهو ذات الرأى الذى انتهت إليه هذه الإدارة قبل ذلك.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

المستشار

وكيل مجلس الدولة ورئيس الإدارة

عبد العزيز احمد حماده

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٠٢.

(٢) مرقس جـ١ ص ٢٨٣.

ومـن ثم فإنـه يجب الرجوع فى هذا الصدد إلى القواعد العامة، فيجوز للمؤجر طلب التعويض عما يلحقه من أضـرار سـواء كانت أضـرارا تصيب المبنى أو تصيبـه هـو أو شاغلى المبنى الذى يلزم هو بتعويضهم، كـما يكون لـه حـق طلب وقف إسـاءة الاستعـمال بحكم مـن القضـاء المستعجل وحق طلب إكـراه المستأجر على وقف تلك الإساءة مـن طـريق التهديدات الماليـــة[1].

كما يجوز للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العين إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة ١٨ فقرة (د) التى تجيز طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أنه استعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١- يدل على أن المشرع أجاز لمستأجر العين المؤجرة لغرض السكنى بتغيير استعمالها إلى غير هذا الغرض بشرط ألا يترتب على هذا التغيير سواء كان كليا أو جزئيا إلحاق ضـرر- عينى بالمبنى أو بشاغليـه- على أن يحصل المؤجر على زيادة فى الأجرة القانونية طبقا للنسب التى حددها النص، أما إذا ترتب على تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى ضرر بالمبنى أو بشاغليه فإنه يجوز للمـؤجر دون الشاغلين طلب إخلاء المكان المؤجر متى ثبت هذا الضـرر بموجب حكم نهائى طبقا لنص المادة ١٨/د من ذات القانون».

(طعن رقم ١١٦٨ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٢)

---

(١) مرقس جـ١ ص ٢٨٣.

٤٢٥- عدم اشتراط موافقة المالك:

أسقط النص الجديد عبارة «وبموافقة المالك» التى وردت بالنص الملغى، فأصبح التغيير جائزا دون موافقة المالك[١].

٤٢٦- الأماكن التي يسري عليها النص:

يسرى النص على كافة الأماكن التى يتم تغيير استعمالها أيا كان تاريخ إنشائها أو تاريخ تغيير الاستعمال، حتى لو كان تغيير الاستعمال سابقا على العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وفي هذا يقول تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب:

«......وقد روعى فى هذا النص تحقيق صالح المستأجر وفى نفس الوقت رعاية المالك عن طريق الزيادة فى الأجرة وتصحيحا للأوضاع فيما يخص الأماكن التى تغير استعمالها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتوحيد المعاملة للأماكن المؤجرة عموما سواء قبل أو بعد صدور القانون المشار إليه وذلك دون حاجة إلى موافقة المالك وبشرط ألا يترتب على التغيير إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه».

إلا أن الأجرة الإضافية الجديدة لاتسرى إلا من تاريخ العمل بالقانون الجديد.

٤٢٧- الأجرة فى حالة تغيير الاستعمال الجزئى:

أخذ المشرع بما ارتأيناه فى احتساب الأجرة الإضافية فى حالة التغيير الجزئى فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وجعل هذه الأجرة الإضافية نصف النسب الموضحة بالمادة. ويستحق هذا النصف بصرف النظر عن مقدار الجزء الذى تغير استعماله، ولو كان يقل عن نصف العين.

---

(١) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب- أنظر البند التالى.

٤٢٨- جواز الجمع بين زيادتين في الأجرة:

(راجع بند ٤٢٢)

٤٢٩- جواز عودة المستأجر إلى الاستعمال الأول:

(راجع بند ٣٢٣)

وقد ذهب رأى فى الفقه فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلى أن تغيير استعمال المكان من السكنى إلى غير السكنى تعديل لشروط العقد أجازته المادة ١٩ ولو بغير موافقة المؤجر استثناء من القواعد العامة، ولما كان الاستثناء لايتوسع فى تفسيره ولايقاس عليه، فإن تغيير المستأجر بعد ذلك استعمال المكان من غرض غير السكنى إلى غرض السكنى لايجوز بغير موافقة المؤجر، لأنه تعديل لشروط العقد لايتم بغير رضا المتعاقدين وبالتالى إذا عاد المستأجر إلى استعمال العين فى غرض السكنى فليس له أن يمتنع عن دفع الزيادة فى الأجرة المقررة لاستعماله العين فى غير غرض السكنى مالم يقره المؤجر على تغيير هذا الاستعمال إلى غرض السكنى وأن القول بغير ذلك يهدر القوة الملزمة للعقد بغير نص يقضى بذلك، فضلا عن أنه يجعل التزام المستأجر بدفع زيادة الأجرة معلقا على ارادته، ومن المقرر أن الالتزام يبطل إذا كان معلقا على محض ارادة المدين(١).

وقد اخذت محكمة النقض بهذا الراى إذ قضت بأن:

«حق المؤجر فى اقتضاء أجرة إضافية عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى م ٢٣ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، المادتان ٧و ١٩ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . خلو القانون المدنى وقوانين إيجار الأماكن من نصوص تخول المستأجر حق الرجوع إلى الأجرة الأصلية دون زيادة عند تغيير استعمال العين

---

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص٣٠٣ وما بعدها.

المؤجرة إلى غرض السكنى. أثره. لاحق للمستأجر فى إنقاص الأجرة بإرادته المنفردة. علة ذلك».

(طعن رقم ١٨٣٠ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/١/١٦)

(طعن رقم ٢٢٥٤ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٣/٤/٢٢)

٢- «الترخيص للمستأجر بتغيير الغرض من استعمال العين إلى غير أغراض السكنى. حق المؤجر فى تقاضى أجرة إضافية ولو تقاعس المستأجر عن الانتفاع بهذه الميزة أو أعاد استعمال العين إلى الغرض الأصلى. لاحق للمستأجر أن يتحلل من التزامه بإرادته المنفردة. علة ذلك».

(طعن رقم ٤١١٠ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٦/٦/١٦)

الفصل الثالث

في التزامات المؤجر والمستأجر

مادة (٢٤)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة.

ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة ١١ من هذا القانون، وذلك بالنسبة للمبانى الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية.

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

-أبقى على المادة كما هى، مع شىء من التفصيل بالنسبة للجزاء (أنظر بندى ٤٣٥، ٤٤٢).

الشرح

٤٣٠- إبرام عقود الإيجار كتابة:

نص المشرع على أن عقود الإيجار تبرم كتابة ابتداء من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ويسرى النص على جميع عقود إيجار الأماكن أيا كان نوعها أو الغرض منها. خالية أو مفروشة صادرة من المالك أو من غيره[1].

ويستوى أن يكون المبنى قديما أو مستحدثا بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وأوجب النص على المؤجر أن يثبت في العقد بيانات معينة هى تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة وفقا للمادة ١١ وذلك بالنسبة للمبانى الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية فقط وهى المبانى التى يحكم تقدير أجرتها القانونان ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، حتى لايكلف المؤجر بالتزام يستحيل عليه تنفيذه لأنه من المعلوم أن قواعد القانون المدنى تقضى ببطلان الالتزام إذا كان مستحيلا إلا أنه إذا كان تحديد الأجرة النهائية قد تم وفق القانون فإن هذه الأجرة هى التى تثبت بالعقد.

أما بالنسبة لعقود إيجار الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يثبت فى العقد الأجرة التى يحددها المالك وفقا للأسس التى نص عليها القانون. فإذا كان البناء لم يكتمل أثبت بالعقد الأجرة المبدئية.

---

(١) فقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «للمستأجر إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات. سريان ذلك على الأماكن خالية أو مفروشة».

(طعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/٣/٢٣- لم ينشر)

٢-«مستأجر المكان خاليا أو مفروشا. حقه فى إثبات العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات القانونية. م٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٦ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. المستأجر المصرى لمكان مفروش حقه فى الاستفادة من الامتداد القانونى لعقد الإيجار. شرطه. م ٤٦، ٤٨ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ٦٢٨ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢٠- لم ينشر)

ولم يوجب القانون وضع صيغة نموذجية موحدة لعقد الإيجار[١].

ويتطلب النص إثبات تاريخ العقد فى مأمورية الشهر العقارى الكائنة بدائرتها العين المؤجرة.

إلا أن النص لم يستلزم فى إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأموريات الشهر العقارى، قواعد خاصة تخرج عن القواعد العادية لإثبات تاريخ المحررات الأخرى.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٦/٢/٢٠ في الطعن رقم ١٧٩٥ لسنة ٤٩ق بأن:

«النص فى الفقرة الأولى من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لايدل على أن المشرع قد استلزم فى إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأموريات الشهر العقارى، قواعد خاصة، تخرج عن القواعد العادية لإثبات تاريخ المحررات الأخرى، كما لم يعلق تطبيق هذا النص على أى إجراء تشريعى لاحق».

وقد تغيا الشارع بالأحكام المتقدمة حماية المستأجر حتى لايجعله عرضة لكيد المالك، الذى يمكنه الادعاء بأن المستأجر يشغل العين دون سند

---

(١) وحال مناقشة نص المادة (١٦) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للنص الحالى بمجلس الأمة، اقترح العضو رفعت محمد بطل أن تتولى وزارة الإسكان طبع عقد إيجار موحد يتضمن أسسا ومواد موحدة فقد قرر: «الواقع أن هناك مشاكل عديدة تقابل المواطنين بالنسبة لعقود الإيجار، إذ قد يلجأ كل مالك إلى طبع عقد إيجار معين حسبما يتراءى له. فحبذا لو أن وزارة الإسكان تبنت هذه القضية، وقامت بطبع عقد إيجار موحد يتضمن أسسا ومواد موحدة، وقد انضم إليه بعض الأعضاء كما عارضه آخرون، وقد انتهى الأمر إلى صرف النظر عن هذا الاقتراح.

(مضبطة الجلسة الأربعين- ١٤ يوليو سنة ١٩٦٩)

والحصول على حكم من القضاء المستعجل بطرده، كما حرص على تحديد الأجرة بإلزام المؤجر باثبات الأجرة المبدئية المحددة للوحدة أو الأجرة النهائية إذا كانت قد تحددت نهائيا، تمكينا للمستأجر من الإحاطة بها على حقيقتها والرجوع إلى أصل الترخيص لدى الجهة التى أصدرته للتحقق منها وبذلك لايتمكن المؤجر من التعاقد معه على أجرة تزيد على الأجرة القانونية كما أن فائدة إثبات الأجرة بالعقود الخاصة بالمبانى الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تتمثل فى ثبوتها على وجه يقينى حتى لايستطيع المالك الادعاء بأجرة تزيد عليها.

٤٣١- عقود الإيجار المبرمة في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

نصت المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على الأحكام الواردة بالمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عدا إيجاب إثبات تاريخ عقد الإيجار فى مأمورية الشهر العقارى فقد جرت على أن :

«اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الإجمالية المقررة للمبنى والوحدة المؤجرة وفقا للمادة السابعة من هذا القانون. ويجوز للمستأجر عند المخالفة إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه».

وعلى ذلك فإنه يعمل بالأحكام الواردة بالمادة المذكورة اعتبار من تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى ١٩٦٩/٨/١٨، أما بالنسبة لإيجاب إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة، فلا يعمل به إلا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ١٩٧٧/٩/٩.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«وجوب إثبات تاريخ عقود الإيجار بالشهر العقارى. م٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . قصره على العلاقات الإيجارية التى تنشأ من تاريخ العمل به دون السابقة عليه» .

(طعن رقم ١١٣٠ لسنة ٥٥ق جلسة ١٩٨٦/٦/٢٣- غير منشور)

٤٣٢- عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

تخضع عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لأحكام القانون المدنى الملغى، وأحكام ذلك القانون تقضى بأن:

«عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لايجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه به أو بامتناعه عن اليمين، إذا لم يبدأ فى تنفيذ العقد المذكور. وأما إذا ابتدىء فى التنفيذ ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة، وتعين المدة بحسب عرف البلد» (م٣٦٣/٤٤٦ مدنى سابق).

ومعنى ذلك أنه إذا لم يكن بدىء فى تنفيذ عقد الإيجار- وهذه حالة نادرة- فلا يجوز إثباته إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين، أيا كانت قيمته، أما إذا كان قد بدىء فى تنفيذ العقد، فإن العقد ذاته يكون ثابتا، فإذا اختلف حول مقدار الأجرة، استطاع المستأجر تقديم سند أية مخالصة بالأجرة فيثبت بها مقدار الأجرة، فإذا لم يوجد سند مخالصة بالأجرة، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة،وهى تقدر عادة بأجرة المثل. وإذا كان هناك اتفاق على المدة فى هذه الحالة واختلف حول مقدارها، فتعين المعدة بحسب عرف البلد. أما شروط الإيجار الأخرى فيجوز إثباتها وفقا للقواعد العامة وقتئذ، أى بالبينة والقرائن إذا لم تجاوز قيمة الإيجار عشرة جنيهات وبالكتابة أو اليمين أو الإقرار إذا جاوزت قيمته ذلك[1] .

---

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٠١.

أما بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧، فقد ذكرنا سلفا أن المادة الخامسة منه نصت على أنه «إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع» وهذا النص قاصر على إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية، فيجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات، أما إثبات التعاقد ذاته فلا يخضع لهذا النص، وإنما تسرى عليه أحكام الإثبات الواردة بالقانون المدنى[1].

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمؤجر والمستأجر بكافة طرق الإثبات فى ظل أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧. عدم خضوع هذه العلاقة لنص المادتين ١٦ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. علة ذلك» [1].

(طعن رقم ١٦٨لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٢/١١/٢١)

ويمكن للمستأجر الذى لم يحصل على عقد إيجار مكتوب، الالتجاء إلى القضاء بدعوى إثبات تعاقد للحصول على حكم مثبت لقيام الإيجار.

٤٣٣- الكتابة شرط للإثبات:

رغم أن المادة نصت على إبرام عقد الإيجار كتابة، إلا أن العقد يظل مع ذلك عقدا رضائيا يتم بإيجاب وقبول دون أن يكون شكليا، فالكتابة ليست ركنا فى الانعقاد وإنما وسيلة إثبات، وقد أوضحت ذلك الفقرة الثالثة من

---

(١) فى هذا المعنى: بنها الابتدائية فى ١٩٧٩/١٢/٣١ الدعوى ١٥٠٨ لسنة ١٩٧٨.

المادة عندما أجازت- كما سيلى- للمستأجر فى حالة عدم وجود عقد إيجار مكتوب إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات[١].

ولايجوز للمؤجر إثبات العقد بالبينة إلا إذا وجد أحد مسوغات الإثبات بالبينة فيما يجب إثباته بالكتابة (م٦٢، ٦٣ من قانون الإثبات).

فقد نصت المادة ٦٢ على أن: «يجوز الاثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بالكتابة إذا وجد مبدأ ثبوت الكتابة.

وكل كتابة تصدر من الخصم ويكون من شأنها أن تجعل وجود التصرف المدعى قريب الاحتمال تعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة». ونصت المادة ٦٣ على أن: «يجوز كذلك الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابى:

(أ) إذا وجد مانع مادى أو أدبى يحول دون الحصول على دليل كتابى.

(ب) إذا فقد الدائن سنده الكتابى بسبب أجنبى لايد له فيه».

وإذا طلب المستأجر إثبات العقد أو شرط من شروطه بالبينة، ورخص له فى ذلك، كان للمؤجر وفقا للمادة ٦٩ من قانون الإثبات أن ينفى ذلك بهذا الطريق ذاته[٢].

وقد قضت محكمة *النقض* بتاريخ ١٩٨١/٦/١٣ في *الطعن* رقم ٨٦٩ لسنة ٤٧ق بأن:

«مؤدى المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع مع إبقائه على مبدأ رضائية عقد الإيجار قصد من حيث إثبات العقد حماية الجانب الضعيف فيه وهو المستأجر، فاشترط فى إثبات العقد من جانب المؤجر أن

---

(١) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ١٠٤.

(٢) مرقس جـ٢ طبعة ١٩٨٣ ص ٤٣٣- خميس خضر ص ٧١.

يكون بالكتابة بحيث لايجوز إثباته بالبينة إلا إذا وجد أحد مسوغات الإثبات بالبينة فيما يجب إثباته بالكتابة، أما المستأجر فقد أجاز له القانون إثبات التعاقد وجميع شروطه بكافة طرق الإثبات».

٤٣٤- تعلق إثبات عقد الإيجار بالكتابة بالنظام العام:

قصد الشارع من إلزام المؤجر بإثبات عقد الإيجار بالكتابة- كما أوضحنا سلفا- حماية طائفة المستأجرين حتى لايجعلهم عرضة لكيد الملاك، الذين يمكنهم الادعاء بأن المستأجر يشغل العين دون سند والحصول على حكم من القضاء المستعجل بطرده، وتمكين المستأجرين من الإحاطة بأجرة المكان على حقيقتها، وقد فرض جزاء جنائيا على مخالفة هذا الالتزام- كما سنرى- ومن ثم فإن هذا الالتزام يضحى متعلقا بالنظام العام.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «مفاد نص المادتين ١٦، ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع اعتبر الالتزام بإفراغ التعاقد على الإيجار فى عقد مكتوب من مسائل النظام العام، وأجاز للمستأجر فى حالة مخالفة المؤجر لهذا الالتزام أو فى حالة الاحتيال لستر العقد أو شرط من شروطه فى صورة مخالفة إثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الإثبات، ولما كان المطعون عليه قد طعن فى عقد الاتفاق المؤرخ...... بأنه قصد به الاحتيال لإخفاء حقيقة أنه عقد إيجار لغرفة النزاع بأجرة سنوية هى المبلغ الثابت به على أنه مقابل استشارات قانونية يؤديها الطاعن للمطعون عليه فلا على الحكم المستأنف فيما قضى به من إحالة الدعوى إلى التحقيق لتمكين المستأجر (المطعون عليه) من إثبات حقيقة الواقع فيه بشهادة الشهود، إذ أقام الحكم قضاءه بثبوت العلاقة الإيجارية على

خلاف الثابت بالاتفاق المذكور على ما اطمأن إليه من البيانات فلا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم ٧٦٧ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨١/٢/١٤)

٢- «عقد إيجار الأماكن. وجوب إفراغه كتابة. المادة ١٦ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. المقابلة للمادة ٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة المؤجر ذلك واحتياله على أحد شروطه. للمستأجر إثبات حقيقة التعاقد بكافة طرق الاثبات».

(طعن رقم ٦٨٠ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٢- لم ينشر)

٣-«عقد إيجار الأماكن. وجوب إفراغه كتابة. المادة ١٦ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة المؤجر واحتياله لستر التعاقد أو أحد شروطه. أثره. للمستأجر إثبات حقيقة التعاقد بكافة طرق الاثبات».

(طعن رقم ٥١٢ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٧/١١/١٢- لم ينشر)

(طعن رقم ٢١٤٨ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/٦/٣٠- لم ينشر)

ويترتب على كون هذا الالتزام متعلقا بالنظام العام، أن تقضى المحكمة بعدم قبول دعوى المؤجر أو رفضها إذا استبان لها عدم وجود عقد إيجار مكتوب وذلك من تلقاء نفسها ولو لم يدفع الخصم بعدم وجود عقد مكتوب.

جزاء عدم وجود عقد إيجار مكتوب:

فرض القانون جزاءين يوقعان على المؤجر فى حالة عدم تحريره عقد إيجار أحدهما جنائى والآخر مدنى.

٤٣٥- (أ) *الجزاء الجنائي*:

نصت المادة ٧٦ من القانون على أن: «يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن

شهر ولاتزيد على ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن مائة جنية ولاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/٧ ، ٨، ١/١٣ ، ٢٤ ، ٢٥ من القانون.... الخ». ولما كانت المادة ٢٤ ألقت الالتزام بتحرير عقد الإيجار على عاتق المؤجر، فإن هذه العقوبة توقع عليه وحده إذا لم يحرر عقد إيجار، كما توقع عليه إذا حرر العقد دون أن يستوفى البيانات السابقة جميعها أو بعضها، أو إذا حرر العقد متضمنا كافة البيانات دون أن يثبت تاريخه بمأمورية الشهر العقارى الكائنة بدائرتها العين المؤجرة.

وبموجب القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط دون الحبس (م٢٤/١)

وجريمة الامتناع عن تحرير عقد إيجار من الجرائم المستمرة استمرارا تجدديا.

وقد قضت محكمة *النقض- الدائرة الجنائية*- بأن:

١- «لما كان الحكم المطعون فيه قد أثبت- استنادا إلى أقوال المجنى عليها- أن عقد الإيجار أبرم منذ عامين فقط سابقين على ١٩٨٠/٢/٢ أى بعد سريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعمول به اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ هذا فضلا عن أن جريمة الامتناع عن تحرير عقد إيجار هى من الجرائم المستمرة استمرارا تجدديا وإذ كانت الطاعنة لاتنازع فى أنها لم تحرر عقد إيجار للمجنى عليها إلى ما بعد العمل بالقانون المشار إليه فإنه لايكون هناك محل لما تثيره من عدم انطباق ذلك القانون على واقعة الدعوى».

(طعن رقم ١٧٦٧ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٣/١١/١)

٢- «لما كان القانون قد أوجب فى كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا كافيا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم، وأن تلتزم بإيراد مؤدى الأدلة التى استخلصت منها الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة المأخذ وإلا كان حكمها قاصرا. لما كان ذلك وكانت جريمة الامتناع عن تحرير عقد إيجار المسندة للطاعن- تستوجب أن يستظهر الحكم ثبوت العلاقة الإيجارية عن العين المراد تحرير عقد بإيجارها بين الطرفين، وكانت حيازة العين بذاتها لاتكفى للقول بتوفر هذه العلاقة وقيامها وكان الحكم المطعون فيه جاء قاصرا عن استظهار ثبوتها فضلا عن قصوره فى بيان واقعة الدعوى ولايبين منه أركان الجريمة المسندة إلى الطاعن، فضلا عن أنه أشار إلى وجود قيمة إيجارية قامت الشاكية بالوفاء بها دون أن يورد سنده فى ذلك حتى يكشف عن وجه استشهاد المحكمة بذات الدليل الذى استنبطت منه المحكمة معتقدها فى الدعوى بما يصمه بالقصور فى البيان، ويعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها فى الحكم».

(طعن رقم ٩٢٨٩ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٠/١/١٦)

٤٣٦- *الجزاء المدني:*

إذا لم يوجد عقد إيجار مكتوب، فقد أجازت الفقرة الثالثة من المادة للمستأجر أن يثبت واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها شهادة الشهود والقرائن مهما كانت قيمة عقد الإيجار. أى ولو جاوزت نصاب البينة وهو مائة جنيه (م ٦٠ من قانون الاثبات).

أما إذا وجد عقد إيجار مكتوب فلا يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وشروط العقد بكافة طرق الإثبات إلا إذا انطوى العقد على تحايل على

القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام، كالأجرة وحكم الامتداد القانونى للإيجار.

وإذا أراد المستأجر الإفادة بهذا الحكم وجب عليه أن يتمسك بذلك بطلب صريح جازم.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «.....ولئن كان المشرع قد أجاز فى المادة ٣/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- المقابلة للمادة ٢/١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات، إلا أن مجال ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تنطوى شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام... الخ» .

(طعن رقم ١٧٧٩ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٢/٤/٨- راجع أيضا نقض ١٩٨١/١/١٧ طعن رقم ٤٩٧ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨١/٦/١٣ طعن رقم ٨٦٩ لسنة ٤٧ق- المنشور ببند ٤٣٣)

٢- (أ)- «لئن كان الأصل- وعلى ما جرى به نص المادة ١/٦١ من قانون الإثبات أنه لايجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابى، إلا أن ذلك مشروط ألا يكون القصد من الكتابة التحايل على أحكام القانون المتعلقة بالنظام العام، إذ يجوز لمن كان الاحتيال موجها ضد مصلحته - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن يثبت التحايل بكافة طرق الإثبات القانونية، ولو خالف بذلك الثابت بالكتابة» .

(ب)- «لئن تمسكت الطاعنة بصورية وصف العين المؤجرة فى عقد الإيجار بأنها أرض فضاء، وأن المؤجرين قصدوا التحايل على أحكام قوانين إيجار الأماكن التى تقرر الامتداد القانونى لعقود الإيجار ولو انتهت مدتها الاتفاقية، مما يجيز لها إثبات هذا التحايل بكافة طرق الإثبات القانونية استثناء

من نص المادة ١/٦١ من قانون الإثبات، إلا أن الثابت من مذكرات دفاع الطاعنة أمام محكمتى الموضوع أنها تبغى من هذا الدفاع إثبات أن العين المؤجرة عليها منشآت مبنية، وقد رأت محكمة الدرجة الأولى التحقق من وصف العين المؤجرة الوارد فى عقد الإيجار، فحكمت بندب خبير فى الدعوى لمعاينة أرض النزاع، وبيان ما بها من منشآت وتاريخ إقامتها، ومن أقامها والغرض منها وتاريخ استغلالها، وبيان المستغل لها وسنده فى ذلك، وبيان مساحة كل منشأة على حده، وصرحت له بسماع أقوال الخصوم وشهودهم ومن يرى لزوما لسماعه، والاطلاع على المستندات لدى أى جهة، وبعد أن قدم الخبير تقريره انتهى الحكم صحيحا إلى أن الوصف الوارد بعقد الإيجار للعين المؤجرة مطابق لحقيقة الواقع، إذ ثبت له من هذا التقرير أن المنشآت مملوكة للمستأجرين ومنهم الطاعنة، وأقاموها من مالهم الخاص، وخلص سائغا إلى أن المنشآت لم تكن محل اعتبار عند التعاقد، ومن ثم فإن محكمة الموضوع تكون قد أتاحت للطاعنة إثبات دفاعها بكافة طرق الإثبات القانونية وقد سأل الخبير فى محضر أعماله القائم على إدارة الجراج والتابع لها، واطلع على المستندات المقدمة منها، ومن باقى الخصوم وقد أثبتت الطاعنة أن العين المؤجرة كانت عليها منشآت سابقة على التعاقد، إلا أن الخبير أثبت أن تلك المنشآت غير مملوكة للمؤجرين، ومن ثم تكون الطاعنة قد أخفقت فى إثبات التحايل على القانون.... ومن ثم فإن النعى بهذا السبب يكون غير منتج».

(طعنان رقما ٦٣٥، ٦٤٠ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

٣- «حق المستأجر فى إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات. شرطه. ألا يكون هناك عقد مكتوب أو انطواء العقد على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك بطلب صريح جازم. (المادة ٣/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

(طعن رقم ٥١٥ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٦/٥/٢٩)

٤- «الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية- وجوب بيان الأجرة الواجب على المستأجر أداؤها. علة ذلك».

(طعن رقم ٧٤١ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٢)

٥- «تنازل الطاعنة عن التمسك بعقد الإيجار لايحول بينها وبين إثبات العلاقة الإيجارية بكافة الطرق. قضاء الحكم برفض دعواها بالتمكين استنادا لهذا التنازل دون تحقيق دفاعها خطأ وقصور».

(طعن رقم ١٣٥٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٧)

٦- «إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. م٣/٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٦ق ٥٢ لسنة ٦٩. شرطه».

(طعن ٧٠٧ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١١/١١)

٧- «إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. شرطه. عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء هذا العقد على شروط مخالفة للنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة. م٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعنان رقما ٢٥٥، ١٢٦٧ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٠)

٨- «حق المستأجر فى إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية. شرطه . ألا يكون هناك عقد مكتوب أو ينطوى العقد على تحايل على قواعد النظام العام. م٣/٢٤ ق ٤٩ سنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ٧٧٨ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/٦/١٦)

٩- «إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. شرطه. عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء العقد على شروط

مخالفة النظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة. ٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ٣٤٥١ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٥/١/١٩)[1]

١٠- «القضاء بالإلزام بتحرير عقد إيجار. مقتضاه بيان محل التزام كل من الطرفين وحسمه النزاع بين الخصوم فى تحديد عين النزاع ومقدار أجرتها. حيازته قوة الأمر المقضى. مانع للخصوم من العودة إلى مناقشة المسألة التى فصل فيها ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها فى المسألة الأولى. قضاء الحكم المطعون فيه بأن أجرة عين النزاع ثلاثون جنيها استنادا لأقوال الشهود. خطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم ٧٩٤٠لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٦/٧/١)

ويراعى أن دعوى تحرير عقد إيجار من الدعاوى التى لاتقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل.

وفي هذا قضت الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية بمحكمة النقض بتاريخ ١٩٨٧/١٢/١٦ في الطعنين رقمي ٣٠٠، ٤٠٩ لسنة ٥٦ ق بأن:

«إذا كان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم والسيدة/..... أقاموا الدعوى ابتداء بطلب إخلاء الشقة محل النزاع وتسليمها لهم بينما أقامت الطاعنة دعوى فرعية ضد المدعين بطلب تحرير عقد إيجارها لها عن تلك الشقة وحكم ابتدائيا برفض الدعوى الأصلية وبإجابة الطاعنة إلى طلباتها فى

---

(١) وقارن طعن رقم ١٥٧٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢٠ إذ يقضى بأن: «عقد إيجار الأماكن. وجوب إفراغه كتابة. للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات. م ٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء وجدت الكتابة ويراد إثبات ما يخالفها أو لم توجد».

الدعوى الفرعية، فاستأنف المطعون ضدهم فقط هدا الحكم دون المدعية الرابعة السيدة/ .... ولم تأمر المحكمة باختصامها فى الاستئناف حتى صدور الحكم فيه، وكانت الدعوى بطلب إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر وطلب الخصم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لاتقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل فى كلا الطلبين، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الاستئناف شكلا دون اختصام المحكوم عليها التى لم تطعن بالاستئناف يكون قد خالف قاعدة قانونية إجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع بما يجوز معه التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض».

٤٣٧- طلب تسليم الوحدة المؤجرة يعتبر تابعا لطلب إثبات العلاقة الإيجارية:

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«طلب المطعون ضده تسليمه الوحدتين المؤجرتين له وتمكينه من الانتفاع بهما. اعتبارهما تابعين لطلبه الأصلى بإثبات علاقته الإيجارية لهما. مؤداه عدم التزامه باعذار المؤجر قبل رفع دعواه بهذه الطلبات. علة ذلك المادة ٣/٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ١٨٣١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٠- غير منشور)

٤٣٨- تقيد القاضي المدني في دعوي ثبوت العلاقة الإيجارية بالحكم الجنائي الصادر بالبراءة في جريمة تقاضي مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار:

وقد أوضحت ذلك محكمة النقض في حكمها إذ ذهبت إلي أن:

١ - «النص فى المادة ٢٦٥ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه: «إذا

رفعت الدعوى المدنية أمام المحاكم المدنية يجب وقف الفصل فيها حتى يحكم نهائيا فى الدعوى الجنائية المقامة قبل رفعها أو فى أثناء السير فيها» يدل على أن مبدأ تقيد القاضى المدنى بالحكم الجنائى فى الموضوع المشترك بين الدعويين وهو وقوع الجريمة ونسبتها إلى فاعلها وفق المادة ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية والمادة ١٠٢ من قانون الإثبات يستلزم أن يكون الفعل المكون للجريمة سابقا فى وقوعه على رفع الدعوى المدنية إذ لايتأتى أن يكون أساسا مشتركا بين الدعويين إذا كان لاحقا على رفع هذه الدعوى، وإذ كان وقف الدعوى طبقا للمادة ١٢٩ مرافعات هو أمر جوازى للمحكمة التى عليها أن تعرض لتصفية كل نزاع يقوم على أى عنصر من عناصر الدعوى يتوقف الحكم فيها على الفصل فيه وكان الثابت فى الدعوى أنها أقيمت من المطعون ضده فى ١٩٨٢/٤/٢١ بطلب إثبات العلاقة الإيجارية بينه وبين الطاعن عن محل النزاع، وكانت الجنحة رقم... أقيمت على المطعون ضده لأنه فى يوم ١٩٨٢/٦/٥ دخل محلا لحفظ المال- محل النزاع- ولم يخرج منه بناء على تكليفه ممن لهم الحق فى ذلك، وكان هذا الفعل الجنائى المنسوب إلى المطعون ضده لاحقا فى وقوعه على رفع الدعوى المطعون فى حكمها. ومن ثم لايعتبر أساسا مشتركا بين الدعوى الجنائية المقامة وبين الدعوى المدنية التى رفعت من قبله حتى يوجب وقف هذه الدعوى الأخيرة، وكان الفصل فى إثبات العلاقة الإيجارية بين طرفى الدعوى المطروحة على المحكمة المدنية هو مما تختص بالفصل فيه، فإن الحكم المطعون فيه إذ التفت عن طلب الطاعن وقف الدعوى حتى يفصل فى الجنحة المشار إليها لايكون قد أخطأ فى تطبيق القانون أو فى فهم الواقع فى الدعوى».

(طعن رقم ٧٤١ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٢- غير منشور)

٢- «حجية الحكم الجنائى أمام المحكم المدنية. نطاقها تقيد القاضى المدنى فى دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية بالحكم الجنائى الصادر بالبراءة فى

جريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار. شرطه. أن تكون براءة المتهم راجعة إلى نفى قيام العلاقة الإيجارية» .

(طعن رقم ٥٦٨ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٨/٣/٦- غير منشور)

٤٣٩- أمثلة من قضاء النقض لكيفية إثبات المستأجر العلاقة الإيجارية أو عناصرها:

١- إمداد هيئة الكهرباء شقة النزاع بالتيار الكهربائى ووضع عداد فيها باسم المستأجر قرينة قضائية على استئجاره للشقة.

فقد قضت محكمة النقض بأن:

«...... لما كان ذلك وكان استناد الحكم المطعون فيه إلى الدلالة المستفادة من إمداد هيئة الكهرباء شقة النزاع بالتيار الكهربائى ووضع عداد فيها باسم المطعون ضده، فى إثبات الإجارة، لايعدو أن يكون استنباطا لقرينة قضائية صحيحة، وكان الحكم لم يستند إلى هذه القرينة وحدها بل إلى عدة قرائن متساندة والمقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لايجوز مناقشة كل قرينة على حدة لإثبات عدم كفايتها وإذ كان ذلك يكون النعى على الحكم بمخالفته القانون والفساد فى الاستدلال فى غير محله» .

(طعن رقم ١٠٦ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٢/٢/١٧-وفى هذا المعنى طعن رقم ١٦٠١ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٤)

٢- إثبات حقيقة العلاقة الإيجارية من مسائل الواقع. فقد قضت محكمة النقض بأن إثبات حقيقة العلاقة الإيجارية من مسائل الواقع وتستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ولاتكون لمحكمة النقض رقابة عليها فى ذلك.

(طعن رقم ١٦٤٣ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٢/٤/٢٨)

(طعن رقم ٢٧٩٢ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٤)

٣- الأماكن التى خضع تحديد أجرتها للجان تحديد الأجرة، تعتبر الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير فيما تتضمنه من قيمة أجرتها، دليلا كاملا على قانونية الأجرة المثبتة بها حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

(طعن رقم ٦٢٢ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٢/٢/٢٢ -غير منشور)

(طعن رقم ٣٧٥٤ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٤)

٤- عقد الإيجار أو إيصال أجرة شهر الأساس عن مدة لايدخل فيها شهر الأساس جواز اعتبارها قرينة قضائية على أجرة هذا الشهر.

(طعن رقم ٣٣٦ لسنة ٤٣ق جلسة ١٩٨٩/٤/٥- غير منشور)

٥- تقدير العوائد. مجرد قرينة على الأجرة القانونية فى شهر الأساس.

(طعن رقم ١٧٣٠ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٨- غير منشور)

٦- «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بدرجتيها بأنه المستأجر الأصلى لعين النزاع بموجب عقد صادر إليه من المالك وتقديمه مستندات لها دلالتها على ذلك. إعراض الحكم المطعون فيه عن تلك المستندات وإهداره عقد إيجار الطاعن استنادا إلى قرائن فاسدة لاتؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها. قصور وفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم ١٠٨٨ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/١/٩- لم ينشر)

٧- الإيصال الصادر من المؤجر باستلام الأجرة من ورثة المستأجر الأصلى عن فترة تالية للوفاة يعتبر إبراما لعلاقة إيجارية جديدة ومباشرة بين الطرفين. ولو لم يكن هؤلاء من المنتفعين بالامتداد القانونى للإيجار طبقا للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٩٨٩/٤/١٢ في الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٥٢ق بأن:

«إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بأحقيتها فى الإقامة بالعين محل النزاع بعد وفاة والدها المستأجر الأصلى واستدلت على ذلك بما قدمته من مستندات رفق حافظتها تضمنت إقرارا صادرا من المطعون ضده (المؤجر) بتاريخ (.......) يفيد استلامه أجرة شهرى مارس وأبريل سنة ١٩٧٨ من ورثة المرحوم (.....) المستأجر الأصلى مناولة كريمته (......) الطاعنة عن العين محل النزاع مما مفاده نشوء علاقة إيجارية جديدة ومباشرة بين المطعون ضده وبين الطاعنة بوصفها من ورثة المستأجر الأصلى ولايحول دون قيام هذه العلاقة انقضاء عقد الإيجار الأصلى مع المورث بوفاته فى سنة (......) وعدم امتداده لصالح أحد ورثته وفقا لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن- المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حسبما خلص إليها الحكم الصادر فى الدعوى رقم (......) مدنى كلى المنصورة وذلك لاستقلال هذه الرابطة القانونية الجديدة عن عقد الإيجار السابق المبرم مع المورث وإذ أغفل الحكم المطعون فيه بحث مؤدى الإيصال المشار إليه وأهدر دلالته رغم أنه مستند جوهرى تمسكت به الطاعنة تأييدا لدعواها فإنه يكون قد شابه القصور التسبيب».

ويلاحظ أن الحكم الصادر بإثبات العلاقة الإيجارية يجب أن يتضمن بيان الأجرة الواجب على المستأجر أداؤها.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية. وجوب بيان الأجرة الواجب على

المستأجر أداؤها. إغفالها. قصور. علة ذلك. باعتبارها من الأركان الجوهرية لعقد الإيجار».

(طعن رقم ٢٢٣٦ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩٢/١٠/٢٢)

(طعن رقم ٢٩٣٧ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٤)

٢- «الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية. وجوب بيان الأجرة الواجب على المستأجر أداؤها. علة ذلك».

(طعن رقم ١٧٢٢ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٨)

(طعن رقم ٤٩٣٥ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٧/١٢)

٤٤٠- حظر إبرام اكثر من عقد إيجار واحد للمبني او الوحدة منه:

حظرت الفقرة الرابعة من المادة على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه.

ويسرى هذا الحظر على المالك، كما يسرى على المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها التأجير من الباطن، وكان مشروع الحكومة يقصر الحظر على المالك فقط، إلا أنه رؤى أن هذا الحظر لايحقق غايته الكاملة إلا إذا انصرف إلى المستأجر أو غيره من الأشخاص حتى لايكون هؤلاء من وضع أفضل من المالك فيحظر على المالك إبرام أكثر من عقد عن العين المؤجرة بينما يستطيع المستأجر مثلا ذلك، ولذا عدلت لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب مشروع الحكومة على النحو الحالى[١] .

أما القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فكان يقصر هذا الحظر على المالك فقد نصت المادة ٣/١٦ على أنه: «ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه».

---

(١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

والحكمة من هذا الحظر واضحة وهى القضاء على سبل التحايل التى قد يلجأ إليها المؤجر بتأجير المبنى أو الوحدة لأكثر من مستأجر سعيا وراء كسب مادى غير مشروع، وهو ما يؤدى فى حالات عديدة إلى الشغب والتطاحن بين المستأجرين، على حيازة العين.

جزاء مخالفة الحظر:

الجزاء الجنائي:

٤٤١- (أ)- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

تعاقب المادة ٧٦ من القانون على مخالفة المادة ٢٤ التى تضمنت هذا الحظر فى فقرتها الرابعة بالحبس مدة لاتقل عن شهر ولاتزيد على ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. وهذه العقوبة توقع على المؤجر.

كما تعاقب المادة ٨٢ بالحبس مدة لاتقل عن ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن خمسمائة جنيه ولاتجاوز ألفى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أجر مكانا أو جزءا منه أو مكن آخر منه وكان ذلك التأجير أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم. كما يعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده، أو يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق إذا كان زوجا لمن تعاقد معه أو من مكنه أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة.

٤٤٢- (ب)- في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

أصبحت العقوبة المنصوص عليها فى المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاصرة على عقوبة الغرامة فقط دون الحبس (المادة ١/٢٤ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

كما أصبحت العقوبة المنصوص عليها فى المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مقصورة أيضا على عقوبة الغرامة فقط دون الحبس.

وقد أتت المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعقوبة جديدة توقع على المالك الذى يتقاضى أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر(أنظر فى التفصيل بند ٤٧٧).

الجزاء المدني (حكم تعدد «تزاحم» المستأجرين لعين واحدة):

٤٤٣- (أ)- في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغي:

وان كانت المادة ٣/١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى نصت على أن: «ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه» لم تنص صراحة على البطلان جزاء مخالفتها، إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد بها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون. وما تقضى به المادة ١٣٥ مدنى، أنه يترتب على مخالفة الحظر السابق بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول، ولما كان مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة، فإنه ينبنى على ذلك إهدار العقود اللاحقة للعقد الأول والتعويل على العقد الأول فقط.

وقد اوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض إذ قضت بأن:

١- « ..... إن مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة ومن المقرر بنص المادة ١٣٥ من القانون المدنى أنه «إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلا». هذا ولايجوز أن يتعارض محل الالتزام مع نص ناه فى القانون لأن مخالفة النهى المقرر بنص فى القانون تندرج تحت مخالفة النظام العام أو الآداب بحسب الأحوال، ولما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه «يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه»،

ولئن كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يرتب هذا الجزاء وهو بطلان العقود اللاحقة- للعقد الأول وإن لم يصرح به، ولما كان الحكم المطعون فيه قد ذهب إلى القول بأن هيئة الأوقاف أبرمت عقد إيجار مؤرخ فى ١٩٧٤/٥/١ للمطعون ضده الأول عن جزء اقتطع من أعيان النزاع واستخلص الحكم من إيصالات سداد الأجرة عن المدة من ١٩٧٢/١/١ حتى آخر أكتوبر سنة ١٩٧٢ قيام عقد إيجار جديد للمطعون ضدهم اعتبارا من هذا التاريخ ثم انتهى إلى إعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى فى شأن المفاضلة بين المستأجرين عند تعددهم دون مراعاة حكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومؤداها بطلان هذين العقدين بطلانا مطلقا لتعارض محل الالتزام مع نص قانونى آمر متعلق بالنظام العام بما يترتب عليه من امتناع إجراء المفاضلة بينهما وبين العقد المؤرخ فى ١٩٤١/٨/١ السابق صدروه للمستأجرين الأصليين والذى انتقل صحيحا ونافذا للطاعن فى تاريخ سابق برسو مزاد المقهى عليه فى ١٩٧١/١٢/٢٥ بمقوماتها المادية والمعنوية لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يلتزم هذا النظر يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقصه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم ٣١٩ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٨/١١/٢٩)

٢- «وحيث أن هذا النعى فى محله. ذلك أنه من المقرر- وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة- أنه إذ نصت المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- المنطبق على واقعة الدعوى- على أنه «يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد واحد للمبنى أو الوحدة منه» وإنه وإن كانت هذه المادة لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من القانون المذكور

يوجب وقوع هذا الجزاء وهو بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول وإن لم يصرح به، ومن ثم فلا يكون هناك محل فى هذه الحالة لإعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى بإجراء المفاضلة بينهما، لأن مناط هذه المفاضلة أن تكون العقود كلها صحيحة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر، وأيد الحكم الابتدائى فى قضائه برفض دعوى الطاعن الثانى بصحة ونفاذ عقد الإيجار المؤرخ فى ١٩٧٣/٢/١ الذى قال بصدوره منه إلى الطاعنة الأولى عن عين النزاع، وذلك بعد أن أحال إلى أسباب ذلك الحكم- الذى لم يعرض للعقد المذكور ولم يقل كلمته فيه- واستنادا إلى ما ذهب إليه من إجراء المفاضلة بين عقدى النزاع على أساس الأسبقية فى وضع اليد طبقا لحكم المادة ٥٧٣ من القانون المدنى، لمجرد القول بوقوع النزاع فى ظلها وقبل صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن الحكم المطعون فيه يكون بذلك قد أخطأ فى تطبيق القانون، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث تاريخ كل من العقدين توصلا إلى القضاء ببطلان العقد اللاحق إعمالا لحكم المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالفة الذكربما يجعله معيبا بالقصور فى التسبيب، ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم ١٩٢٨ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/٢/٢٦- أيضا طعن رقم ١٥١٧ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٥/١٠/٣٠)

٣-« حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للمبنى أو الوحدة منه. م ١٦ فقرة أخيرة من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . مؤداه. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا متعلقا بالنظام العام ولو صدرت من مؤجر طالما أن العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير».

(طعن رقم ١٧٥٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٣)

٤٤٤- (ب) في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

نص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة على منح الأولوية للمستأجر الأول، وعلى بطلان عقود باقى المستأجرين التالين ولو كانت ثابتة التاريخ.

ومن ثم فإنه يكون للمستأجر الأول وحده حق شغل العين ولو كان غيره من المستأجرين اللاحقين قد سبق إلى وضع يده عليها، أما باقى المستأجرين فلا يبقى لهم إلا الرجوع على المؤجر بالتعويض طبقا للقواعد العامة.

ومناط هذه الحماية التى أسبغها القانون على المستأجر الأول أن يكون عقده حقيقيا، فإذا كان عقده صوريا فإن العقد التالى له هو الذى يفضل، ويعتبر المتعاقد التالى من الغير بالنسبة لإثبات الصورية فيجوز له إثباتها بكافة طرق الثبوت القانونية بما فيها شهادة الشهود والقرائن ولو كانت قيمة العقد تزيد على مائة جنيه[١] .

ويقع جزاء البطلان، ولو صدر العقد أو العقود اللاحقة من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول، طالما كان العقد الأول صادرا ممن يملك حق التأجير ومستوف لشرائط صحته.

ولم يغفل القانون رعاية المستأجرين التالين وإنما أحاطهم بالحماية عندما أوجب إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأمورية الشهر العقارى الكائنه بدائرتها العين المؤجرة، إذ يستطيع كل راغب فى الاستئجار أن يستعلم من المأمورية المذكورة عن سبق إبرام عقود إيجار بشأن العين التى يريد استئجارها. وهذا يقتضى أن تمسك مأمورية الشهر العقارى سجلا خاصا بعقود إيجار العقارات الواقعة فى دائرة اختصاصها، تثبت فيه بيانات هذه العقود وفق نظام دقيق.

---

(١) رفع نصاب الإثبات بالبينة من عشرين جنيه إلى مائة جنيه بمقتضى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١ - «النص فى المادتين ٤/٢٤، ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قصد إلى أن يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار عن الوحدة السكنية الواحدة، ورتب على مخالفه هذا الحظر جزاء جنائيا هو العقوبة المقررة لمقارفها، وجزاء مدنيا هو بطلان العقد أو العقود اللاحقة، وهو بطلان يلازمها حتى لو صدرت من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول، طالما كان العقد الأول صادرا ممن يملك حق التأجير ومستوف لشرائط صحته، ذلك أن مطلق البطلان الذى وصم به القانون العقود اللاحقة منذ نشوئها، مؤداه إخضاعها لنص الحكم، سواء أكانت صادرة والعقد الأول من مؤجر واحد، أو اختلف المؤجر فيها عن المؤجر الأول، إذ كان ذلك وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تحظر على المالك إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وإن لم تنص على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها، إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون هو ترتيب هذا الجزاء، وإن لم يصرح به، ومن ثم فإن إعمال القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أساس أن العقدين مثار النزاع قد أبرما فى ظله ليس من شأنه أن يؤدى إلى تطبيق المادة ٥٧٣ مدنى، وإنما مؤداه تطبيق حكم المادة ٣/١٦ من هذا القانون على واقعة النزاع، والتى يتفق حكمها مع حكم المادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فى ترتيب بطلان العقود اللاحقة أثرا لمخالفة الحظر الوارد فيها».

(طعن رقم ١٧٩٥ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٦/٢/٢٠)

٢ - «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمكان المؤجر. المادة٢٤ ق

٤٩ لسنة ١٩٧٧ . أثره. بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام. إغفال الحكم تحديد العقد الأجدر بالحماية. خطأ وقصور».

(طعن رقم ٦٣٠ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٨/٣/٣١)

٣-« للمستأجر إثبات واقعة التأجير وكافة شروط العقد بكافة طرق الإثبات. حظر إبرام أكثر من عقد إيجار عن الوحدة الواحدة. أثره.بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول. م ٣/٢٤، ٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . لامحل لإعمال نص المادة ٥٧٣ من القانون المدنى بشأن المفاضلة بين العقود. علة ذلك».

(طعن رقم ١٨٣١ لسنة ٥٢ جلسة ١٩٨٩/٤/٣٠)

(طعن رقم ١٥٦٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢٢)

٤- «إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. أثره. وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق فى ثبوت تاريخه. م ٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . علة ذلك».

(طعن رقم ٩٨٠ لسنة ٥٣ جلسة ١٩٨٩/٦/٢٢)

٥- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. م ٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مؤداه. بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام. سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لو لم يعلم . لامحل لإجراء المفاضلة بينهما .علة ذلك».

(طعن رقم ٢٥٩٠ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣)

(طعن رقم ٣٣٣٧ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٣/٩)

٦- «تعدد المستأجرين لمكان واحد. العبرة بالعقد الأسبق فى التاريخ الثابت. م ٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . عدم ثبوت تاريخ العقد الآخر أو ثبوت أن تاريخه الثابت لاحق للأول. لامحل لتطبيق نص المادة ٥٧٣ مدنى للمفاضلة بينهما».

(طعن رقم ١٩٦٧ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٨)

٧-« تزاحم المستأجرين للعين المؤجرة. المفاضلة بينهم. مناطه. أن تكون العقود التى تجرى المفاضلة بينهما صحيحة ونافذة»

(طعن رقم ١٥٩٣ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٤/٧/١١)

٨- «مقتضى نص المادة ٣/٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو بطلان عقد الإيجار أو العقود اللاحقة على العقد الأول عن ذات العين. مناط المفاضلة بين العقود أن تكون صحيحة. الأفضلية بين هؤلاء المستأجرين المتزاحمين لمن كان عقده أسبق تاريخا. أثر ذلك. بطلان العقود المتتالية. تعلق ذلك بالنظام العام. وجوب فصل المحكمة فى النزاع حول صحة عقد الإيجار الأسبق تاريخا باعتباره مسألة أولية لازمة فى المفاضلة بين العقود».

(طعن رقم ٥٩٣ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٩٤/٧/١١)

(طعن رقم ٦٢١ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٥/١/١٥)

٩- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو للوحدة منه. مؤداه. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول. وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق ولو كان لاحقا فى إثبات تاريخه. مادتان ٢٤ ، ٧٦ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ٦١٨٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٦)

(طعن رقم ١٢٧٠ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٥/٦/٢٩)

١٠- «بطلان عقود الإيجار اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام لامحل للاستناد إلى الحيازة وحسن النية فى إجراء المفاضلة بينهما. م ٥٧٣ مدنى. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر صحيح فى القانون».

(طعن رقم ٢٦١٠ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٢/٢)

١١- «بطلان عقود الإيجار اللاحقة للعقد الأول بطلانا متعلقا بالنظام العام ولو صدرت من مؤجر آخر طالما أن العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير. م٢٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. لامحل لإجراء المفاضلة بينهما م٥٧٣ مدنى. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر صحيح فى القانون».

(طعن رقم ٧٢١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١٢/١٤)

١٢- «التعرف على العقد الأسبق فى التاريخ كيفيته .كفاية ثبوت تاريخه فى الشهر العقارى أو فى ورقة رسمية. أثره. تمسك الغير بعدم الاحتجاج عليه بالمحرر اللاحق فى إثبات تاريخه. شرطه. عدم علمه بسبق حصول التصرف الوارد بهذا المحرر وألا يعترف بتاريخه صراحة أو ضمنا أو بتنازله عن التمسك بعدم مطابقته للواقع».

(طعن رقم ٤٨٤٤ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٧)

(طعن رقم ٦١٨٢ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٦)

(طعن رقم ١٧٧٥ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٩٠/٧/١٨- غير منشور)

١٣- «اعتداد الحكم المطعون فيه بعقد إيجار المطعون ضده الأول لمجرد أن تاريخه ثابت بمأمورية الشهر العقارى فى ١٩٨٣/١١/٣ واستبعاده عقد الطاعن لعدم إثباته بذات الطريق إلا فى ١٩٨٣/١٢/٥ ودون أن يتحقق من

بحث أثر وفاة المؤجر فى تاريخ سابق على ثبوت تاريخ عقد المطعون ضده الأول فى مجال المفاضلة بين العقدين. خطأ».

(طعن رقم ٤٨٤٤ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٧)

(طعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٥)

٤٤٥- (جـ) فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

نصت المادة ٢٥ من القانون على أن: «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر.

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض.

وواضح أن الجزاء المنصوص عليه فى هذه المادة لايختلف عن الجزاء المنصوص عليه فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على النحو الذى أوردناه. كما سبق أن أشرنا إلى أن هذا الجزاء يتفق مع القواعد العامة فى البطلان المطلق. (راجع فى التفصيل بند ١١٦ مكرر).

مادة (٢٥)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لايجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

٤٤٦- مقدار التأمين:

أجاز النص للمؤجر تقاضى تأمينا لايزيد على أجرة شهرين. فالنص لم يلزم المستأجر بأداء هذا التأمين، فإذا اتفق المستأجر مع المؤجر على عدم دفع تأمين نهائيا أو دفع تأمين يقل عن أجرة شهرين، كان هذا الاتفاق صحيحا وملزما للمؤجر، ولايجوز له العدول عنه إذ لامخالفة فيه للنظام العام(١).

والهدف من التأمين حماية المؤجر، فهو يضمن له الحصول على الأجرة إذا ما أخلى المستأجر العين وهو مدين بها، كما يضمن له تقاضى التعويض الذى يستحق له عما قد يحدثه المستأجر من إتلاف بالوحدة التى يستأجرها.

---

(١) وقد صرح السيد رئيس مجلس الأمة (مجلس الشعب الآن) حال مناقشة المادة ١٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للنص الحالى بأن:

«نص المادة صريح فى أنه «لايجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين». ومن ثم، فللمالك ألا يأخذ تأمينا إطلاقا، أو يأخذ ما يعادل إيجار شهر أو ما يزيد على ذلك بما لايجاوز قيمة إيجار شهرين»

وكان هذا الحكم مقررا فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إذ جاءت المادة ١٨ منه مطابقة للنص الحالى.

٤٤٧- قضاء النقض:

١- « ..... دلك أنه لما كان النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لايجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين، ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون...» يدل على أن الشارع- وبعبارة ناهية- حظر على المالك تقاضى تأمين يزيد على ما يعادل أجرة شهرين، على أن يشمل هذا الحكم العقود القائمة عند صدور القانون، وإذ جاء التعبير مطلقا دون تخصيص، فإن لايسوغ ابتداع تفرقة بين تأمين عادى يقصد به الوفاء بالأجرة، وبين تأمين آخر يستهدف ضمان الوفاء بالتزام إعادة الحال إلى أصله عند نهاية الإيجار، وقد أفصحت عن ذلك المذكرة الإيضاحية «من أنه روعى فى التأمين حماية المؤجر فى الأحوال التى تكون القيمة الإيجارية فيها زهيدة ولاتغطى ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم إرهاق المستأجرين...» بما يقطع بأن المشرع بنصه الآمر قد اعتبر أن فى مبلغ التأمين بما لايجاوز الشهرين موازنة كافية بين الالتزامات المتقابلة فى عقود الإيجار، ومن ثم يسرى حكم هذه المادة على مبلغ التأمين الذى يدفعه المستأجر أيا كانت الالتزامات التى خصص للوفاء بها بمقتضى العقد لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أعمل هذه القاعدة على واقعة الدعوى بأن أجرى مقاصة بين القدر الزائد من التأمين المدفوع عن أجرة شهرين وبين الأجرة المطالب بها، فليس يعيبه عدم إيراده النص القانونى . . الخ»

(طعن رقم ١١ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧- ذات المبدأ طعن رقم ١٢ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٧٩/١/١٧)

٤٤٨- عدم انصراف التأمين إلى «الضمان الكافي» المنصوص عليه في المادة ٥٩٤ مدني في حالة البيع بالجدك:

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض إذ ذهبت إلى أن:

«النص فى المادة ٢٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لايجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين لاينصرف إلى «الضمان الكافى» الذى أوجبت المادة ٥٩٤ من القانون المدنى أن يقدمه مشترى الجدك عندما تقضى المحكمة بإبقاء الإيجار بالرغم من وجود الشرط المانع إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشىء به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر عندما يكون هذا الضمان مبلغا من المال لأن المادة ٥٩٤ المذكور جاءت مطلقة لم تبين نوع الضمان الكافى ولم تضع حدا له وهو يخضع لتقدير المحكمة بما تراه محققا لغاية المشرع، ولامحل لأن يطبق فى شأنه حكم المادة ٢٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى جاء استثناء لايتوسع فيه أو يقاس عليه وهو مقصور على الحالة التى ورد بشأنها وهى حالة تحديد مبلغ التأمين الذى يدفعه المستأجر للمؤجر عادة عند بدء الإيجار وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى يكون على غير أساس».

(طعن رقم ١٦٠٣ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٨٤/١/٢٣)

٤٤٩- هل يجب تخفيض التأمين إذا خفضت الأجرة ورد الفرق؟

راجع بند (٤١٠).

٤٥٠- سريان النص علي العقود القائمة وقت العمل بالقانون:

يسرى النص على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإذا كان المؤجر قد تقاضى فى عقد أبرم قبل العمل بالقانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تأمينا أكثر من أجرة شهرين، فإنه يلتزم برد الفرق من تاريخ العمل بالقانون المذكور[١].

ومن باب التيسير على المؤجر أجاز النص للمستأجر خصم الفرق من الأجرة المستحقة على أقساط لمدة سنة أى على أقساط شهرية أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب، دون اللجوء إلى القضاء، أما إذا أراد المستأجر إخلاء العين فإن المؤجر يلتزم بسداد هذا الفرق أو الباقى منه دفعة واحدة.

والملاحظ أن عبارة «أيهما أقرب» الواردة عند نهاية النص قد وردت فى غير موضعها لأن المقصود بها أن يكون التقسيط على مدة سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب، أما عند إخلاء العين فلا محل للتقسيط ويكون من حق المستأجر استرداد التأمين كله أو الباقى منه دفعة واحدة ولأن التأمين تنتهى وظيفته فى تلك اللحظة نهائيا فيصبح مستحق الرد دفعة واحدة[٢].

---

(١) قرر السيد/ أحمد الخواجه عضو مجلس الأمة (مجلس الشعب الآن) حال مناقشة المادة ١٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للنص الحالى بأن:

«المادة لاترتب أثرا رجعيا، لأنها تقرر حكما استحدثه الشارع واعتبره من النظام العام، وهو عدم جوار رياده التأمين على شهرين ومن ثم فالنص يقرر قاعدة من شأنها رد الزيادة على قيمة ما يعادل إيجار شهرين بالنسبة للتأمين الذى يحصل عليه المالك من المستأجر، واعتبارها من النظام العام هو الذى يواجه المركز القانونى المستند إلى عقد الإيجار بالنسبة لمن حصل على تأمين أكثر من قيمة إيجار شهرين حيث يجب وفقا لهذا النص رد الزيادة».

وقد اقترح العضو محمد صبرى مبدى تعديل النص بجعله لايسرى على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بالقانون، ولاينطبق إلا على عقود الإيجار الجديدة فقط، فلم يوافق المجلس على هذا الاقتراح.

(٢) مرقس جـ١ ص ٢٧٦

٤٥١- كيفية رد فروق التأمين في العقود المبرمة في ظل القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

إذا تقاضى المؤجر فى ظل هذين القانونين تأمينا يزيد على أجرة شهرين تعين عليه رد الزيادة إلى المستأجر دفعة واحدة طبقا للقواعد العامة. فإذا لم يقم المؤجر بالرد اختيارا كان للمستأجر اللجوء إلى القضاء لأن التيسير الوارد بالنص خاص بزيادة التأمين التى اقتضيت قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

الجزء الجنائي:

٤٥٢- (أ)- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب المؤجر الذى يتقاضى تأمينا يزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالحبس مدة لاتقل عن شهر ولاتزيد على ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين (م ٧٦ من القانون).

ولايسرى هذا الجزاء الجنائى إلا على الوقائع التالية لتاريخ العمل بالقانون.

٤٥٣- (ب)- في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يعاقب المؤجر التى يتقاضى تأمينا يزيد على الحد الأقصى المشار إليه بغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز خمسمائة جنيه (م ٧٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلة بالمادة ١/٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

---

(١) مرقس جـ١ ص ٢٧٧.

مادة (٢٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لايجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد.

كما لايجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار[1].

---

(١) وكانت المادة (١٧) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لهذا النص تجرى على أنه: «لايجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد. ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر. كما لايجوز، بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار»، وكانت المادة ١٣ من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن: «كل من يتقاضى خلو رجل بأى صورة من الصور يعاقب بالحبس وبغرامة لاتقل عن مثلى مبلغ الخلو، وذلك فضلا عن رد ما تقاضاه».

ثم نصت المادة الأولى من أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٦ لسنة ١٩٧٣ على أن «لايجوز للمالك أن يتقاضى من المستأجر أية مبالغ سواء كمقدم أجرة أو تأمين أو بأية صفة أخرى غير ذلك بما يجاوز مجموع أجرة شهرين ويعاقب المؤجر أو المالك على مخالفة ذلك بالحبس وبغرامة لاتجاوز خمسمائة جنيه ولاتقل عن قيمة المبالغ المدفوعة زيادة عن الحد المذكور مع إلزامه برد المبالغ التى تحصل عليها ويعاقب بنفس العقوبة كل من حصل من المستأجر على مقابل للتأجير (خلو الرجل) بأى صورة وتحت أى ستار مع إلزامه برد المبالغ التى يحصل عليها».

وقد ألغى الأمر العسكرى المذكور بمقتضى أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦، وقد نص الأمر الأخير فى المادة ١٣ منه على أن: «كل من يتقاضى خلو الرجل بأى صورة من الصور يعاقب بالحبس وبغرامة لاتقل عن مثلى مبلغ الخلو، وذلك فضلا عن رد ما تقاضاه».

=

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة وأورد استثناء على حظر تقاضى مقدم إيجار بالنسبة لبعض المبانى بشروط معينة فى المادة ٦ .

(مادة ٦)

(قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)(١)

يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية:

١- أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.

٢- أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لاتجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

ويصدر قرار من الوزير المختص بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

ولايسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة.

الشرح

أولا: أحكام المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

٤٥٤- الأمور المحظورة بمقتضي النص:

يهدف النص إلى منع المؤجر من التحايل بأية وسيلة كانت للحصول من

= وقد نصت المادة ٨٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على إلغاء أمر نائب الحكم العسكرى سالف الذكر.

(١) واردة فى أولاً: فى شأن قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن.

المستأجر على أكثر من الأجرة القانونية والتأمين، سواء أكان ذلك فى صورة أتعاب عند تحرير العقد، أم أتعاب وساطة لدى مستأجر سابق لإخلاء العين أو لدى شريك فى الملك للحصول على موافقته على الإيجار، أو كان فى صورة تقاضى مقدم إيجار أو بدل إخلاء «خلو رجل»، أو بأى وسيلة أخرى. وسنرى أن المشرع أجاز فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تقاضى مقدم إيجار بالنسبة لبعض المبانى بشروط معينة. ولما كان تقاضى مقدم الإيجار وبدل الإخلاء من أكثر صور التحايل شيوعا فسنعرض لهما بشىء من التفصيل.

٤٥٥- من الذي يخضع للحظر؟

يخضع للحظر الوارد بالمادة المؤجر سواء كان مالكا أم مستأجرا أصليا قام بتأجير العين المؤجرة إليه من باطنه. أما المستأجر الذى يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أو المالك أية مبالغ مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر، فلا يخضع لهذا الحظر إنما يخضع للحظر المستأجر الذى يدفع المبلغ المحظور إلى المؤجر لأنه يخضع للحظر بصفته شريكا ذلك أنه بفعله هذا يكون قد شارك فى وقوع الجريمة.

٤٥٦- قضاء النقض:

١ -«من الواضح أن الشارع إنما يؤثم- بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار- أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيره إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية، وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة الطرف المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر نتيجة ازدياد أزمة الإسكان

المترتبة على زيادة عدد السكان زيادة فاحشة قد حملت المشرع على التدخل لتنظيم العلاقة بين مالكى العقارات ومستأجريها بقصد حماية الجمهور من استغلال مالكى العقارات لحاجته إلى المسكن. وهو كالغذاء والكساء من ضرورات الحياة الأساسية، فأرسى الأسس الموضوعية لتحديد أجرة المساكن فى المواد ١٠، ١١، ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وحظر على المؤجرين فى المادتين ١٧، ٤٥ اقتضاء أى مبالغ بالذات أو بالوساطة تزيد على تلك الأجرة والتأمين المنصوص عليهما فى العقد- ومن ثم فإن هذا الحظر بمقتضيات تأثيمه لايسرى إلا على المستأجر الذى يقدم على التأجير من الباطن إلى غيره. ولايغير من هذا النظر ما ورد فى نص المادة ٤٥ من ذات القانون فى شأن إعفاء المستأجر والوسيط من العقوبة إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة، ذلك أن الثابت من المناقشات التى دارت فى مجلس الأمة عند نظر هذا القانون أن الشارع قصد بحكم الإعفاء المستأجر الذى يدفع مبلغ الخلو المحظور إلى المؤجر فيكون قد شارك بفعله هذا فى وقوع الجريمة محل العقوبة وكذلك الحال بالنسبة للوسيط فرأى المجلس قصر الإعفاء منها عليهما- دون المؤجر- باعتبار أن هذه الوسيلة الناجعة لضبط جرائم خلو الرجل، ومن ثم فإن حكم الإعفاء لاينصرف إلى حالة المستأجر الذى يتقاضى خلو الرجل بوصفه مؤجرا من الباطن إلى غيره. ومما يزيد الأمر وضوحا فى تبيان قصد الشارع فى تحديد نطاق التأثيم أنه عند إعادة صياغة حكم الحظر المقرر بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن- وهى التى حلت محل المادة ١٧ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ دون أى تغيير فى مضمون القاعدة- أفصح الشارع بجلاء وفى دقة تقطع دابر أى لبس عمن هو مقصود بالحظر المؤثم فنصت تلك المادة على أنه «لايجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على

التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد كما لايجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار بل إنه مما يؤكد قصد الشارع إلى عدم تأثيم ما يتقاضاه المستأجر من المالك من مبالغ تعويضا عن ترك العين المؤجرة له ما نص عليه فى المواد ٤٩ وما بعدها من القانون الأخير من إلزام المالك بأن يدفع للمستأجر المبالغ المحددة فى هذه المواد على سبيل التعويض فى حالات الإخلاء المترتبة على ما استحدثه من أحكام فى شأن هدم المبانى لإعادة بنائها بشكل أوسع. ولما كان مفاد ذلك جميعه أن المستأجر الذى يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أو المالك أية مبالغ فى مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر يخرج عن دائرة التأثيم ولايحل عقابه طبقا لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى استند إليه الحكم المطعون فيه أو أى قانون آخر.... الخ».

(نقض جنائى طعن رقم ٨٤٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٣)

٢- «...... لما كان ذلك وكان الأصل أنه يجب التحرز فى تفسير القوانين الجنائية والتزام جانب الدقة فى ذلك وعدم تحميل عباراتها فوق ما تحتمل، وأنه فى حالة غموض النص، فإن الغموض لايحول دون تفسيره على هدى ما يستخلص من قصد الشارع، مع مراعاة ما هو مقرر من أن القياس محظور فى مجال التأثيم، وكان يبين من استقراء التشريعات والأوامر العسكرية التى تناولت تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جاءت- عند صدوره- خلوا من النص على تأثيم ما عسى أن يتقاضاه المؤجرون من المستأجرين من مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، مما حدا بالشارع إلى إصدار القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ بإضافة فقرة جديدة إلى المادة ١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أنه «يعاقب بالعقوبة المشار إليها كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار كخلو أو ما يماثله من المستأجر مباشرة

أو عن طريق وسيط فى الإيجار، وفى الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط» وأفصح الشارع عن الهدف الذى تغياه من هذا التعديل فيما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون من أن «بعض المؤجرين ما زالوا يحصلون على مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار كخلو رجل تحايلا منهم على قوانين تخفيض إيجار الأماكن التى قصد منها حماية المستأجرين من مغالاة المؤجرين فى تقدير الإيجار وأن المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على التزام المؤجر برد أية مبالغ يحصل عليها من المستأجر خارج نطاق عقد الإيجار، سواء حصل عليها مباشرة أو عن طريق وسيط فى الإيجار، وهذه المبالغ هى ما يعرف اصطلاحا بخلو الرجل، أو أى مبالغ أخرى يحصل عليها المؤجر دون سبب مشروع والغرض من تقرير هذا الحكم هو حماية الآثار التى استهدفها المشرع فى تحديد الإيجار لصالح المستأجرين، إلا أن القانون لم يضع جزاء جنائيا على مخالفة هذه المادة ضمن العقوبات التى نصت عليها المادة ١٦ منه لذلك يقتضى الأمر إدراج هذه المخالفة ضمن المخالفات الأخرى التى تستوجب الجزاء الجنائى الوارد بهذه المادة وتطبيقها على المؤجر أو وسيط الإيجار فى حالة الحصول على هذه المبالغ...» ثم بعد ذلك، وإذ صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الذى حصلت واقعة الدعوى فى ظله - فقد نص فى المادة ١٧ منه على أنه «لايجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد، ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر، كما لايجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار، كما نصت المادة ٤٠ من هذا القانون على أنه يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ستة شهور وبغرامة لاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو اعترف

بالجريمة » وإبان مناقشة هذا المشرع فى مجلس الأمة أجاب رئيس المجلس على تساؤل أحد الأعضاء بأن الحكمة من إضافة الفقرة التى تقضى بسريان الحظر على المستأجر إلى المادة ١٧- هى منع المؤجر من الباطن من أن يقتضى مقدما من الذى يؤجر له» . كما وأن المادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٦ لسنة ١٩٧٣ نصت على أنه «لايجوز للمالك أن يقتضى من المستأجر أية مبالغ سواء كمقدم أجرة أو تأمين أو بأية صفة أخرى غير ذلك بما يجاوز مجموع أجرة شهرين، ويعاقب المؤجر أو المالك على مخالفة ذلك بالحبس وبغرامة لاتجاوز خمسمائة جنيه ولاتقل عن قيمة المبالغ المدفوعة زيادة عن الحد المذكور، مع إلزامه برد المبالغ التى يحصل عليها، ويعاقب بنفس العقوبة كل من حصل من المستأجر على مقابل التأجير «خلو رجل» بأية صورة وتحت أى ستار، مع إلزامه برد المبالغ التى حصل عليها» . ولما كان البين من استقراء هذه النصوص والأعمال التشريعية التى اقترنت بإصدار بعضها، أن الشارع إنما يؤثم- بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار- أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد- وفى حدود ما نص عليه القانون- سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يروم تأجيره إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر وسببه تحرير عقد الإيجار، وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة الطرف المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر نتيجة ازدياد أزمة الإسكان المترتبة على زيادة عدد السكان زيادة كبيرة وعدم مواكبة حركة البناء لتلك الزيادة مما حمل الشارع على التدخل لتنظيم العلاقة بين مؤجرى العقارات ومستأجريها بقصد حماية جمهور المستأجرين من استغلال بعض المؤجرين، فأرسى الأسس الموضوعية لتحديد أجرة الأماكن فى المواد ١٠، ١١، ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وحظر على المؤجرين فى

المادتين ١٧، ٤٥ اقتضاء أية مبالغ بالذات أو بالوساطة تزيد عن الأجرة والتأمين المنصوص عليهما فى العقد وفى الحدود التى نص عليها القانون. وإذ كان ذلك فإن الحظر المشار إليه لايسرى على المستأجر الذى ينهى العلاقة الإيجارية ويتنازل للمؤجر أو للغير عن العين المؤجرة لتخلف الصفة والسببية مناط التأثيم. ولايغير من ذلك ما ورد فى المادة ٤٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إعفاء المستأجر والوسيط من العقوبة إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة، ذلك أن الثابت من المناقشات التى دارت بمجلس الأمة عند نظر مشروع هذا القانون أن الشارع قصد بالإعفاء المنصوص عليه فى تلك المادة، المستأجر الذى يدفع مبلغ الخلو المحظور إلى المؤجر فيكون قد شارك بفعله هذا فى وقوع الجريمة محل التأثيم، وكذلك الحال بالنسبة للوسيط، فرأى المجلس قصر الإعفاء عليهما فحسب- دون المؤجر- باعتبار أن هذه هى الوسيلة الناجعة لضبط جرائم خلو الرجل، ولذلك فإن حكم الإعفاء لاينصرف البتة إلى حالة المستأجر الذى يتقاضى (خلو الرجل) بوصفه مؤجرا من الباطن إلى غيره ومما يزيد الأمر وضوحا فى تحديد نطاق التأثيم كما عناه الشارع وأنه مقصور على المؤجر، أنه عند صياغة حكم الحظر فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن- وهى التى حلت محل المادة ١٧ من القانون رقم٥٢ لسنة ١٩٦٩ دون أى تغيير فى مضمون القاعدة- أفصح الشارع بجلاء لا لبس فيه عن هذا المعنى بالنص فى تلك المادة على أنه «لايجوز للمؤجر مالكا أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد، كما لايجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار» بل إنه لما يؤكد قصد الشارع فى عدم تأثيم ما يتقاضاه المستأجر من مبالغ تعويضا عن ترك العين المؤجرة ما نص عليه فى المواد ٤٩ وما بعدها من القانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧ سالف الذكر بأن يدفع للمستأجر المبالغ المحددة فى هذه المواد على سبيل التعويض فى حالات الإخلاء المترتبة على ما استحدثه من أحكام فى شأن هذم المبانى لإعادة بنائها بشكل أوسع. ولما كان مفاد ذلك كله أن تقاضى المستأجر بالذات أو بالوساطة أية مبالغ مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر هو فعل مباح يخرج عن دائرة التأثيم... الخ».

(نقض جنائى طعن رقم ١٤٩١ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٠/١٢/٢٤)

٢- «الشارع بما نص عليه فى المادتين ١٧، ٤٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- الذى حصلت الواقعة موضوع الدعوى الراهنة فى ظله- إنما يؤثم، وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض، بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار، أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيره إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار، وهما مناط حظر تلك المبالغ الإضافية بالذات أو بالوساطة، ومن ثم فإن هذا الحظر بمقتضيات تأثيمه لايسرى فى شأن المستأجر إلا إذا أقدم على التأجير من الباطن إلى غيره، فيخرج عن دائرة التأثيم المستأجر الذى يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أو المالك أو من طالب إيجار من الغير- كما هو الحال فى الدعوى الماثلة- أية مبالغ فى مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر، ولايحل عقاب مثل هذا المستأجر طبقا لأحكام القانون السالف الذكر أو أى قانون آخر، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بمعاقبة الطاعن عن واقعة اقتضاء مبلغ من النقود من المطعون ضدها مقابل إنهاء العلاقة الإيجارية بينه وبين مالك العين المؤجرة (المحكوم ببراءته) حتى تستأجرها المطعون ضدها من هذا الأخير فإنه يكون قد بنى على خطأ فى تأويل

القانون، وكان يتعين على المحكمة القضاء ببراءة الطاعن عملا بالمادة ١/٣٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية باعتبار أن الواقعة غير معاقب عليها قانونا».

(نقض جنائي طعن رقم ١٢٣٥ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨١/١٢/٥)

٤- «صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- فقد نص فى المادة ١٧ منه على أنه «لايجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر..» كما نصت المادة ٤٥ من هذا القانون على أنه يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ستة شهور وبغرامة لاتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا ثم صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن- التى حصلت واقعة الدعوى الراهنة فى ظله- وأعاد صياغة حكم الحظر المقرر بالمادة ٢٦ منه وهى التى حلت محل المادة ١٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ دون أى تغيير فى مضمون القاعدة- فقد أفصح الشارع بجلاء وفى دقة تقطع دابر أى لبس عمن هو مقصود بالحظر المؤثم فنصت تلك المادة على أنه «لايجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد كما لايجوز بأية صورة من الصور للموجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار» ونص فى المادة ٧٧ منه على أنه «يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة....» ولما كان الواضح من استقراء تلك النصوص والأعمال التشريعية التى اقترنت بإصدارها

أن الشارع إنما يؤثم- فى ظل العمل بهذه التشريعات- أن يتقاضى المؤجر بالذات أو بالوساطة أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد- سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيره إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الاضافية. ومن ثم فإن الحظر بمقتضيات تأثيمه تتحاذى فيه مسئولية المالك والمستأجر والوسيط طالما تحققت صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار».

(نقض جنائى طعن رقم ١٢٥٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٢/٤/٢٠)

٥- «لما كان الشارع، سواء بما نص عليه فى المادتين ١٧، ٤٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأمكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أو فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن- الذى حصلت الواقعة موضوع الطعن الراهن فى ظله- إنما يؤثم، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة، بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار، أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيره إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية بالذات أو الوساطة، ومن ثم فإن هذا الحظر بمقتضيات تأثيمه لايسرى فى شأن المستأجر إلا إذا أقدم على التأجير من الباطن إلى غيره، فيخرج عن دائرة التأثيم المستأجر الذى يتقاضى- بالذات أو بالوساطة- أية مبالغ فى مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر- كما هو الحال فى الدعوى الماثلة- ولايحل عقاب مثل هذا المستأجر طبقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة الذكر أو أى قانون آخر مالم تتوافر فى حقه صفة الاشتراك مع المؤجر أو الوساطة لديه فى

تقاضى المبالغ، وهو ما لاتنبىء مدونات الحكم المطعون فيه عن توافره بالنسبة إلى الطاعنة. وإذ خالف الحكم هذا النظر وقضى بمعاقبة الطاعنة عن واقعة اقتضاء مبلغ من النقود من المطعون ضده مقابل إنهاء العلاقة الإيجارية بينها وبين مالك العين المؤجرة فإنه يكون قد أخطأ فى تأويل القانون، وكان يتعين على المحكمة القضاء ببراءة الطاعنة عملا بالمادة ١/٣٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية باعتبار أن الواقعة غير معاقب عليها».

(نقض جنائى رقم ٢٤٢٣ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٣/٣/١)

٦- (أ)- «الشارع إنما يؤثم- بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم- أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيره إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال الطرف المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر نتيجة ازدياد أزمة الإسكان مما حمل المشرع على التدخل لتنظيم العلاقة بين مالكى العقارات ومستأجريها بقصد حماية الجمهور من استغلال مالكى العقارات لحاجته إلى المسكن فأرسى الأسس الموضوعية لتحديد أجرة المساكن فى المواد ١٠، ١١، ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وحظر على المؤجرين فى المادتين ١٧، ٤٥ اقتضاء أية مبالغ بالذات أو بالوساطة تزيد على تلك الأجرة والتأمين المنصوص عليهما فى العقد ومن ثم فإن الحظر بمقتضيات تأثيمه لايسرى إلا على المستأجر الذى يقدم على التأجير من الباطن إلى غيره ولايغير من هذا النظر ما ورد فى نص المادة ٤٥ من ذات القانون فى شأنإعفاء المستأجر والوسيط من العقوبة إذا أبلغ واعترف بالجريمة، ذلك أن الثابت من المناقشات التى دارت فى مجلس الأمة عند نظر مشروع هذا القانون أن الشارع قصد بحكم إعفاء

المستأجر الذى يدفع مبلغ الخلو المحظور إلى المؤجر فيكون قد شارك بفعله هذا فى وقوع الجريمة محل العقوبة وكذلك الحال بالنسبة للوسيط فرأى المجلس قصر الإعفاء منها عليهما دون المؤجر- باعتبار أن هذه الوسيلة الناجحة لضبط جرائم خلو الرجل، ومن ثم فإن حكم الإعفاء لاينصرف إلى حالة المستأجر الذى يتقاضى خلو الرجل بوصفه مؤجرا من الباطن إلى غيره».

(طعن رقم ١٥٤٤ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٣/١١/١)

(ب) - «يؤكد قصد الشارع إلى عدم تأثيم ما يتقاضاه المستأجر من المالك من مبالغ تعويضا عن ترك العين المؤجرة له ما نص عليه فى المواد ٤٩ وما بعدها من القانون الأخير من إلزام المالك بأن يدفع للمستأجر المبالغ المحددة فى هذه المواد على سبيل التعويض فى حالات الإخلاء المترتبة على ما استحدثه من أحكام فى شأن هدم المبانى لإعادة بنائها بشكل أوسع».

(طعن رقم ١٥٤٤ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٣/١١/١)

(جـ)- «إن المستأجر الذى يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أوالمالك أية مبالغ فى مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر يخرج عن دائرة التأثيم ولايحل عقابه تطبيقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو أى قانون آخر فإن الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر وقضى بمعاقبة الطاعن عن واقعة اقتضاء مبلغ من النقود من المجنى عليه وهو مالك العين مقابل إنهاء العلاقة التى كان بمقتضاها يشغل الطاعن العين يكون قد بنى على خطأ فى تأويل القانون وكان يتعين على المحكمة القضاء ببراءة المتهم عملا بالمادة ٣٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية باعتبار أن الواقعة غير معاقب عليهاقانونا»

(طعن رقم ١٥٤٤ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٣/١١/١)

٧- «لما كان يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون

فيه أنه حصل واقعة الدعوى بما مجمله أن الطاعن- وهو وكيل المستأجر الأصلى للعين المؤجرة- تنازل عن تلك العين للمالك مقابل تقاضيه مبلغ ألفى جنيه من أخرى، ثم قضت المحكمة بمعاقبته طبقا لنص المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن، استنادا إلى أن المبلغ الذى حصل عليه الطاعن مقابل التنازل لم يكن من المالك أو المؤجر- لما كان ذلك، وكان نص تلك المادة قد جرى على أنه «لايجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالواسطة اقتضاء مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد» .... وكان المشرع قد أفصح بذلك عن أن الحظر المؤثم لايسرى إلا على المستأجر الذى يقدم على تأجير العين المؤجرة من الباطن أو التنازل عنها إلى غيره ويتقاضى مبالغ تزيد على ما هو مقرر قانونا، باعتبار أن ما يتقاضاه المستأجر من مبالغ تعويضا عن تركه العين المؤجرة للمالك يخرج عن نطاق التأثيم لما كان ذلك، وكانت القاعدة العامة أنه متى كانت عبارة القانون واضحه ولالبس فيها فإنه يجب أن تعد تعبيرا صادقا عن مراد الشارع، ولايجوز الانحراف عنها عن طريق التفسير أو التأويل أيا كان الباعث على ذلك، ولأنه لا اجتهاد إزاء صراحة نص القانون الواجب تطبيقه- فإنه لامحل لقصر التأثيم- على واقعة اقتضاء المستأجر مقابل التنازل من المالك أو المؤجر- على نحو ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه- إذ يستوى فى هذا الصدد أن يكون مقابل التنازل مدفوعا من المؤجر أو غيره- طالما أن ما حصل عليه المستأجر من مبالغ لم يكن مقابل التأجير من الباطن أو التنازل عن العين المؤجرة لمستأجر آخر، وإنما كان مقابل إنهاء عقد الإيجار وتسليم العين لمؤجرها أو مالكها- وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله مما يتعين معه نقضه والقضاء ببراءة الطاعن مما أسند إليه» .

(طعن رقم ٥٧٥٢ لسنة ٥٣ق جلسة أول يناير سنة ١٩٨٤)

٤٥٧- مقدم الإيجار:

حظر النص صراحة تقاضى مقدم إيجار، إلا أنه لم يحدد المقصود بمقدم الإيجار المحظور[١]. ولما كانت القواعد العامة فى القانون تجيز تعجيل الأجرة عن مدة العقد كلها أو بعضها، فإذا انعقد الإيجار لمدة شهر كان للمؤجر أن يتقاضى أجرة الشهر مقدما، وإذا انعقد الإيجار لمدة سنة أو ثلاث سنوات مثلا كان للمؤجر تقاضى أجرة هذه المدة مقدما، فقد تساءل بعض الفقهاء عما إذا كان تعجيل الأجرة على هذا النحو يعتبر تقاضيا لمقدم إيجار محظور رغم أن القواعد العامة تجيزه[١]. والرأى عندنا فى هذا الشأن، أنه إذا كانت مدة العقد تتفق مع عرف الجهة فإن ما يتقاضاه المؤجر من أجرة معجلة لايخضع للحظر، أما إذا كانت مدة العقد تجاوز ما جرى عليه العرف، ولم يقصد من إطالتها سوى الحصول على مقدم إيجار، كان تقاضى المقدم عن المدة التى تزيد عن تلك التى جرى عليها العرف مقدم إيجار محظور.

وقد جرى العرف فى المصايف على تعجيل أجرة سنة بأكملها لحين عودة المستأجر فى الموسم التالى.

٤٥٨- حظر تقاضي مقدم الإيجار بأي صورة من الصور:

حظر النص تقاضى مقدم الإيجار بأى صورة من الصورة. فلئن كانت

---

(١) وكان مشروع النص المقدم من الحكومة إلى مجلس الشعب (وكان رقمه ٢٧) يجيز للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين وبشرط أن يثبت ذلك كتابة وأن يتعهد المؤجر ببدء رده للمستأجر اعتبارا من وقت استحقاق الأجرة، وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهما بحيث لايقل عن نصف الأجرة المستحقة شهرياً، مستهدفا من ذلك إيجاد نوع من التعاون بين المالك والمستأجر لتشجيع الملاك على المساهمة فى مشكلة الإسكان، إلا أن المجلس لم يوافق على هذا النص.

(٢) العطار فى شرح أحكام الإيجار طبعة ١٩٧٠ ص ١٩٥ وما بعدها- مرقس جـ١ ص ٢٧٣

صورة مقدم الإيجار الغالبة والظاهرة هى تقاضى المؤجر مبلغا نقديا من المستأجر على أن يخصم من الإيجار الذى يستحق قبله، إلا أنه يجوز أن يتخذ صورا أخرى منها أن يقوم المستأجر بتشطيب وحدته على نفقته على أن يخصم تكاليف التشطيب من الأجرة التى تستحق قبله.

ولاعبرة بالباعث على تقاضى مقدم الإيجار.

٤٥٩- قضاء النقض:

«لما كانت المادة ١٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .... قد نصت على أنه «..........» فإن المستفاد من نص هذه المادة أن القانون إذ حظر اقتضاء مقدم إيجار على أى صورة من الصور قد رمى بذلك بطريق القطع إلى تجريم اقتضاء المؤجر لأى مقدم إيجار أيا كانت صورته وبغض النظر عن البواعث الدافعة إلى اقتضائه إذ لم يستلزم القانون لتوافر أركان الجريمة قصدا خاصا اكتفاء بالقصد الجنائى العام وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ورتب على ذلك قضاءه ببراءة المطعون ضدها على سند من أن المبلغ الذى تقاضته هو قرض كان الباعث على اقتضائه من المستأجر معاونته لها فى تجهيز الشقة للسكنى فإنه يكون قد أخطأ فى تأويل القانون وفى تطبيقه».

(نقض جنائى طعن رقم ٩٦٩ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٤/١٠/٢٧)

٤٦٠- بدل الإخلاء «خلو الرجل»:

المقصود ببدل الإخلاء «خلو الرجل» المبالغ التى يتقاضاها المؤجر سواء أكان مالكا أم مستأجرا أصليا من المستأجر لتمكينه من الحصول على مكان سواء تم قبض هذه المبالغ عند إبرام العقد أو قبل إبرامه أو بعده.

فيشترط للقول بتقاضى المؤجر لبدل الإخلاء توافر الشروط الآتية:

١- وجود عقد إيجار او وعد بالإيجار:

يتعين وجود علاقة إيجارية بين المؤجر والمستأجر، إلا أنه لايلزم أن تكون هذه العلاقة ثابتة بالكتابة، لأن المادة ٢/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أجازت للمستأجر عند عدم وجود العقد المكتوب إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات، فضلا عن أن تقاضى بدل الإخلاء أمر مخالف للنظام العام- كما سيلى- ويجوز للمستأجر إثبات عناصره ومنها وجود العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات.

ويذهب البعض- بحق- إلى أنه ينبغى النظر إلى العلاقة الإيجارية فى هذا الخصوص بمفهوم واسع، والاكتفاء بمجرد وجود اتفاق على التأجير ولو لم تكتمل للعقد أركانه الأساسية، أو بمجرد وجود وعد بالتعاقد فحسب، طالما أن العناصر لتقاضى بدل الإخلاء قد اكتملت[١].

٢- تقاضي مبلغ من المستاجر او اي مقابل آخر:

الصورة الغالبة والشائعة- كما ذكرنا سلفا- لتقاضى بدل الإخلاء هى تقاضى المؤجر مبلغا من النقود من المستأجر. غير أن بدل الاخلاء يجوز أن يتخذ صورا أخرى، ومن أمثلة ذلك:

١ - قيام المستأجر بتشطيبات على نفقته الخاصة فى الوحدة المؤجرة له.

٢ - قيام المستأجر بتوريد بعض مواد البناء إلى المؤجر تولى شراءها على نفقته الخاصة.

والغالب أن المؤجر يحصل على المبالغ أو المقابل المذكور قبل بدء العلاقة الإيجارية أو عند بدئها، وفى بعض حالات قليلة يتفق الطرفان على تقاضى هذه المبالغ بعد فترة من بدء العلاقة الإيجارية.

---

(١) الأستاذ فتيحة قرة جريمة خلو الرجل ص ٣٠ وما بعدها.

وقد ذهب البعض إلى أنه إذا كانت توجد علاقة إيجارية قديمة بين الطرفين، وقام المؤجر برفع دعوى إخلاء ضد المستأجر تأسيسا على أحد الأسباب المنصوص عليها فى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١) فشعر المستأجر بضعف مركزه وحاول استرضاء المؤجر بمبلغ من المال لكى يتنازل عن دعواه، فإن تقاضى المؤجر لهذا المبلغ يدخل فى مدلول بدل الإخلاء ذلك أن المؤجر قد ابتغى من رفع دعواه إنهاء العلاقة القائمة بينه وبين المستأجر فإذا ما تقاضى المبلغ سالف البيان نظير تنازله عن دعواه فإنه بذلك يعبر عن رضائه ببدء علاقة إيجارية جديدة بينه وبين المستأجر[1].

٣- أن يكون تقاضي المبلغ أو المقابل الآخر نظير التعاقد مع المستأجر أو تمكينه من شغل العين:

يجب أن يكون تقاضى المؤجر للمبلغ أو المقابل بصفة عامة نظير قيامه بالتعاقد مع المستأجر أو تمكينه من شغل العين. أما إذا كان تقاضى المؤجر للمبلغ من المستأجر وإن تم حال التعاقد نظير شيء آخر فإنه لايصدق عليه وصف بدل الإخلاء، وكذلك إذا كان تقاضى المبلغ بعد تحرير العقد وشغل العين ولم يكن نظير أى منهما.

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض «الدائرة الجنائية» بأن:

١ - «..... ولما كان الحكم المطعون فيه قد عول فى قضائه بالإدانة فى تهمة تقاضى خلو الرجل على ما سرده من وقائع الدعوى ومما أورده من مستنداتها دون أن يفصح عن مؤدى ما أورده أو يقسط دفاع الطاعن- من أن ما تقاضاه مقابل تحسينات- حقه فيمحص عناصره ليستظهر مدى جديته أو

---

(١) فتيحة قرة ص ٣١ وما بعدها.

يرد عليه بما يدفعه الأمر الذى لاتستطيع معه محكمة النقض الوقوف على مسوغات ما قضى به الحكم المطعون فيه ومن ثم يعجزها عن إعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا سليما على الواقعة والقول بكلمتها فى صحيح القانون فيما يثيره الطاعن بوجه الطعن، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور فى البيان بما يوجب نقضه والإحالة... الخ».

(طعن رقم ٨٢٩ لسنة ٤٥ق جلسة أول يونية سنة ١٩٧٥)

٢- «لما كان يبين من المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن أن الطاعنة تمسكت فى مذكرتها المقدمة بدفاع حاصله أن بعد تحرير عقد الإيجار وتوقيعه من الطرفين دفع المستأجر تلقائيا بمحض إرادته مبلغ المقدم وأنه هو الذى عرضه على الطاعنة لظروف سفرها للخارج بصحبة زوجها ومن ثم فلا جريمة فى الأمر. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع إيرادا له وردا عليه- رغم ما سجله بتدويناته على لسان المستأجر من أن توقيع الإيصال المقدم كان لاحقا على عقد الإيجار- ولم يستظهر ما إذا كان دفاعا صحيحا أم غير صحيح ولم تتضمن مدوناته ما يدحضه رغم جوهريته إذ من شأنه لو صح أن يؤثر فى مسئولية الطاعنة ويغير وجه الرأى الذى انتهت إليه المحكمة، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور».

(طعن رقم ٣٩٥٩ لسنة ٥٤ق- جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٤)

جزاء مخالفة الحظر الوارد بالمادة:

الجزاء المدني:

٤٦١- (أ)- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لم ينص القانون على الجزاء المدنى الذى يوقع عند مخالفة الحظر المنصوص عليه فى المادة.

ولذا يجب الرجوع فى هذا الشأن إلى القواعد العامة.

ولما كانت نصوص قانون إيجار الأماكن مما يتعلق بالنظام العام فإن مقتضى القواعد العامة، أن يقع باطلا بطلانا مطلقا كل اتفاق على تقاضى المؤجر مبالغ من تلك المحظورة بموجب المادة.

فإذا تقاضى المؤجر هذه المبالغ كان للمستأجر طلب ردها طبقا لقواعد دفع غير المستحق ولو أنه كان يعلم وقت الوفاء أنه غير ملزم بالدفع- خلافا للقاعد العامة فى استرداد ما دفع بغير حق (المادة ٢/١٨١)- لأن الوفاء تم هنا على خلاف قاعدة من النظام العام ومن المسلم به أنه يصح رد غير المستحق إذا تم الوفاء به على خلاف قاعدة من النظام العام[1].

وتقضى المحكمة برد المبلغ جملة واحدة كما لها أن تقضى برده على أقساط إذا استدعت حالة المؤجر ذلك ولم يلحق المستأجر من ذلك ضرر (المادة ٢/٣٤٦ مدنى). كما يلزم المؤجر بالفوائد القانونية عن المبالغ التى قبضها من وقت قبضها طبقا للمادة ٢/١٨٥ لأنه يعتبر قابضا لها بسوء نيه.

وترفع الدعوى إلى المحكمة المدنية المختصة طبقا لقيمة المبلغ المطلوب رده.

ويلاحظ أن المادة ٧٧ أوجبت على المحكمة الجنائية (محكمة الجنح) الحكم على المؤجر بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة ٢٦ إلا أن هذا النص لايحول بين المستأجر ورفع دعواه أمام المحكمة المدنية، إذ قد تتأخر النيابة العامة فى رفع الدعوى الجنائية ضد المؤجر، فإذا رفعت الدعوى الجنائية بعد القضاء للمستأجر برد المبالغ فلا يكون هناك محل للحكم بالرد من محكمة الجنح.

ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات تقاضى المؤجر لهذه المبالغ، وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن. إلا أنه لايجوز

---

(١)العطار فى شرح أحكام الإيجار طبعة ١٩٨٢ ص٣٦٩.

إثبات هذه المخالفة باليمين الحاسمة عملا بالمادة ١/١١٥ من قانون الإثبات التى تقضى بأنه: «لايجوز توجيه اليمين الحاسمة فى واقعة مخالفة للنظام العام» [١].

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«لايمنع اختصاص المحاكم المدنية بدعوى طلب التعويض العينى أو النقدى سماح المشرع لمن لحقه ضرر من الجريمة بالادعاء مدنياً أمام المحاكم الجنائية المنظورة أمامها الدعوى الجنائية، ولاما أوجبه المشرع على تلك المحاكم فى حالات محددة بأن تقضى- دون توقف على طلب المضرور- وتبعاً لقضائها بالعقوبة بالرد وإعادة الحال إلى ما كانت عليه باعتبار أن القضاء بحرمان المتهم من ثمار عدوانه، وإن كان يستكمل الغرض المقصود من العقوبة من ناحية كفايتها للردع إلا أنه فى حقيقته يتضمن تعويضاً عن ضرر فعلى حاق بالمضرور، ومن هذه الحالات مانص عليه المشرع فى المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، بشأن إيجار الأماكن من معاقبة من يتقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، وعلى أنه (وفى جميع الأحوال يحكم على المخالف بأن يرد لصاحب الشأن ما تقاضاه)، وما نص عليه فى المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، من أنه (فضلاً عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض)، وليس فى

(١) ويسرى ذلك أيضا على اليمين المحكمة فلايجوز توجيهها لإثبات واقعة مخالفة للنظام العام (راجع مؤلفنا أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى الطبعة التاسعة ١٩٩٧ ص ٥٦- أيضا سليمان مرقس الإقرار واليمين وإجراءاتهما فى الدول العربية ١٩٧٠ ص ١٣٦- أحمد نشأت رسالة الإثبات الجزء الثانى ١٩٧٢ ص ١٧٢).

هذين النصين ولا فى أى تشريع آخر نص يدل على انفراد المحاكم الجنائية فى هذه الحالة أو أمثالها بالاختصاص بالفصل فى طلب رد الحال إلى ما كانت عليه قبل وقوع الفعل الضار أو طلب التعويض عن الضرر الناشىء عن الجريمة ولايمنع أولى الشأن من اللجوء إلى المحاكم بتشكيلها المدنى باعتبارها صاحبة الولاية العامة والاختصاص الأصيل بالفصل فى هذه الطلبات وإلا استحال على المضرور إصلاح الضرر الناشىء عن الجريمة وعلاج آثارها التى لحقته سواء بطلب التعويض أو بطلان التصرف فى حالة انقضاء الدعوى الجنائية لأى سبب من أسباب الانقضاء أو عند محاكمة الجانى أمام محكمة لايسمح المشرع للمضرور برفع الدعوى المدنية أمامها تبعاً للدعوى الجنائية».

(طعن رقم ١٦٤٨ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٦/١/٢٩)

(طعن رقم ٤٨٨ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/١/٢٩)

٤٦٢- (ب)- في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يحكم الجزاء المدنى فى ظل هذا القانون المادة ٢٥، وطبقا لهذه المادة يقع باطلا بطلانا مطلقا الاتفاق على تقاضى المؤجر مبالغ بالمخالفة للحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وتقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض. وفى حالة الحصول على مبالغ بالمخالفة لحكم المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقد أوجب النص على المحكمة الجنائية فى حالة الإدانة إلزام كل من حصل عليها بردها كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ الصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة.

(أنظر البند التالى وبند ٤٦٤).

ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات.

وواضح أن الجزاء الذى أتت به المادة ٢٥ المشار إليها- عدا دفع مثلى

المبالغ التى تقاضاها المؤجر- ليس ألا تقنينا لما تقضى به القواعد العامة التى أوضحناها فى بند (١١٦ مكرر). أما عما تضمنته المادة المذكورة من توقيع الجزاء الوارد بها على كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام القوانين السابقة المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر، فإن ذلك لاينصرف إلا إلى التعاقدات والشروط التى تتم بالمخالفة لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها بهذه القوانين، ذلك أن المشرع لم يبق من نصوص هذه القوانين سوى الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها (راجع شرح المادة ٩). أما ما عدا ذلك فقد ألغى.

ولاتعد هذه الحالة مخالفة للأحكام المحددة للأجرة وعلى نحو ما أخذت به محكمة النقض.

(أنظر بند ٤٦٨)

٤٦٣- *الجزاء الجنائي:*

(أ) في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب من يخالف الحظر المنصوص عليه فى المادة سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة.

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها (المادة ٧٧ق لسنة ١٩٧٧) (راجع أيضا البند السابق ٤٣٦)

فقد جعلت المادة من الرد عقوبة تكميلية وجوبية تقضى بها المحكمة الجنائية.

وعبارة (جميع الأحوال) الواردة فى صدر الفقرة الثانية تعنى القضاء بالرد سواء كان الذى حصل على المبالغ الإضافية هو المؤجر أو المستأجر أو

الوسيط أو كلاهم، وكذلك فى حالة إبلاغ المستأجر أو الوسيط أو اعترافهما لأن ليس للإعفاء المقرر لهم فى النص من أثر سوى عدم العقاب دون أن يمس ذلك بقيام الجريمة أو باعتبار المتهم المعفى مستحقا للعقاب ومن ثم لا أثر لهذا الإعفاء على من يكون قد ساهم معه فى الجريمة أو على الحقوق المدنية الناشئة عنها.

ولايجوز إيقاف تنفيذ عقوبة الرد لتعلق حق المجنى عليه بالمبالغ المتعين ردها.

وطبقا للمادة ٨٤ من القانون تؤول حصيلة جميع الغرامات التى يقضى بها تنفيذا لأحكام القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١ - «الحكم بعقوبة الغرامة والرد ودفع مثلى ما تقاضاه المؤجر أو الوسيط لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى. مناطه. الالتزام بالرد ودفع مثلى ما تقاضاه المؤجر أو الوسيط. حالاته. تفادى العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل أو تنفيذها. وجوب الحكم به من المحكمة الجنائية من تلقاء نفسها على المسئولين على ارتكاب الجريمة دون سواهم. عدم جواز طلبه أمام المحكمة المدنية».

(طعن رقم ٦٢١ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٧/٢)

٢ -«التزام من يثبت تقاضيه خلو الرجل بأداء المبالغ والغرامة والرد إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة. عقوبات تكميلية. الخطأ الجنائى والخطأ المدنى. ماهية كل منهما. النصوص الواردة فى قانون إيجار الأماكن بشأن العقوبة المقررة لتقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار والعقوبات التكميلية لا تعارض بينها وبين تطبيق قواعد المسئولية التقصيرية إن كان لها محل. علة ذلك.المادتان ٢٦ ، ٧٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٢٤ ، ٢٥ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١».

(طعن رقم ٣٩٧٠ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٥/٧/٥)

والمقصود بالمستأجر الذى يخضع للعقاب المستأجر الذى يدفع المبلغ المحظور إلى المؤجر باعتباره شريكا فى الجريمة (راجع الأحكام المنشورة ببند ٤٥٦). والوسيط هو كل من توسط فى دفع المبالغ المحظورة بين من دفعها وبين المؤجر كالسمسار أو البواب الذى يقدم المستأجر الذى دفع المبلغ إلى المؤجر وكان واسطة التفاهم بينهما على دفع المبلغ ولو لم يأخذ من المبلغ المدفوع شيئاً لنفسة[1].

وذهبت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) إلى أن القانون لم يستلزم فى جريمة اقتضاء المؤجر مقدم إيجار قصدا خاصا اكتفاء بالقصد الجنائى العام، **إذ قضت بتاريخ ١٩٨١/٢/٥ فى الطعن رقم ١٨٨٤ لسنة ٥٠ق بأن:**

«لما كانت المادة ١٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد نصت على أنه «لايجوز للمؤجر بالذات أو بالواسطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر، كما لايجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار» فإن المستفاد من نص هذه المادة أن القانون إذ حظر اقتضاء مقدم إيجار على أى صورة من الصور قد رمى بذلك بطريق القطع إلى تجريم اقتضاء المؤجر لأى مقدم إيجار أيا كانت صورته بسبب تحرير العقد يستوى فى ذلك أن يكون اقتضاء مقدم الإيجار قد تم قبل تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر أو بعد تسليمها وبغض النظر عن البواعث الدافعة إلى اقتضائه إذ لم يستلزم القانون لتوافر أركان تلك الجريمة قصدا خاصا اكتفاء بالقصد الجنائى العام».

---

(١) مرقس جـ٢ ص٢٦٥ الهامش.

وجزاء الرد يدور مع موجبه من بقاء ذمة المؤجر مشغولة به حتى الحكم عليه، ومن ثم فلا يجوز الحكم بالرد إذا كان المؤجر قد رده إلى المستأجر قبل الحكم في الدعوى.

وقد قضت محكمة *النقض*- *الدائرة الجنائية*- بأن:

«لما كان ذلك، وكانت المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أباحت لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين وذلك طبقا لشروط حددتها تلك المادة، كما نصت على أنه يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء. وكانت اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر قد صدرت بالقرار الوزارى رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ وقد نصت المادة ٢١ منه على ألا يجاوز مقدم الإيجار أجرة سنتين محسوبا على أساس الأجرة المبدئية أو الحد الأقصى للأجرة المنصوص عليه فيما يلى أيهما أقل: ٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادى، ١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط،٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق للمتوسط، ولم تضع اللائحة حدا أقصى بالنسبة للمستوى الفاخر. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتنقه من أسباب الحكم الابتدائى أو ما أضاف إليه من أسباب أخرى قد خلا من تحديد قيمة الأجرة الشهرية المستحقة، وتاريخ بدء العلاقة الإيجارية وذلك تحديدا لما يحق للمالك أن يتقاضاه كمقدم إيجار من المستأجر، والمبالغ التى تقاضاها زائدة عن هذا القدر وأطلق القول بتوافر الجريمة لمجرد أن المتهم تقاضى من المجنى عليه مبلغ ثلاثة آلاف جنيه اتفق على سدادها من القيمة الإيجارية، كما خلا من تحديد مستوى البناء وذلك تحديدا لما إذا كان ما تقاضاه الطاعن من المستأجر محل تأثيم من عدمه طبقا

لنص المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لنسة ١٩٨١ والمادة ٢١ من اللائحة التنفيذية سالفتي الإشارة فإنه يكون قد تعيب بالقصور فى التسبيب بما يبطله، هذا فضلا عن أنه لما كانت عقوبة الرد من العقوبات المقررة قانونا للجريمة التى دين الطاعن بارتكابها، وإن جزاء الرد يدور مع موجبه من بقاء ذمة المؤجر مشغولة به حتى الحكم عليه، وكان الحكم المطعون فيه لم يقم باحتساب قيمة الأجرة التى استأداها المؤجر مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة حتى تاريخ الحكم فى الدعوى وإلزام الطاعن برد مقدم الإيجار جميعه، دون خصم الأجرة تلك، فإنه يكون قد أخطأ فى تأويل القانون. لما كان ما تقدم، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة وذلك بغير حاجة لبحث الوجه الآخر للطعن».

(طعن رقم ٣٠٧٥ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٨٩/١/١٢)

ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة (المادة ١/٧٧)، أما المؤجر الذى يتقاضى المبالغ المحظورة فلايسرى عليه الإعفاء إذا أبلغ عن الجريمة أو بادر بالاعتراف بها.

وقد أريد بهذا الاعفاء تشجيع المستأجر والوسيط على مساعدة الحكومة فى الكشف عن هذه الجرائم وإثباتها.

والإبلاغ يكون قبل اكتشاف الجريمة، ويكفى بذاته للإعفاء من العقوبة ولو لم يعقبه اعتراف من المستأجر أو الوسيط. وإذا وجد أكثر من مستأجر أو وسيط فى الواقعة فإن إبلاغ أحدهم يؤدى إلى اكتشاف الجريمة، ومن ثم فلا يستفيد الآخرون من الإعفاء إذا أبلغوا بالواقعة بعد ذلك. وإنما يتمتعون بالإعفاء فى هذه الحالة إذا اعترفوا بالجريمة.

أما الاعتراف فيكون بعد اكتشاف الجريمة. ويجب أن يصدر لدى جهة

الحكم حتى تتحقق فائدته. فإذا حصل الاعتراف لدى جهة التحقيق ثم عدل عنه لدى المحكمة فلا يمكن أن ينتج الاعفاء[١].

ويقبل الاعتراف أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة ثانى درجة، أما إذا أدلى به لأول مرة أمام محكمة النقض فإنه لاينتج الإعفاء.

ويجب أن يكون الاعتراف صادقا كاملا يغطى جميع الواقعة التى ارتكبها المؤجر والمستأجر أو الوسيط دون نقص أو تحريف[٢].

على أنه إذا ثبت أن المستأجر أو الوسيط قد أغفل فى اعترافه بعض المسائل بسبب جهله بها فإنه لايمكن إهدار حجية الاعتراف إذ لايمكن للقانون أن يطالبه بالاعتراف إلا بما لديه من معلومات دون ما يجهله منها فلا التزام بمستحيل[٣].

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«لما كان يشترط فى الاعتراف الذى يؤدى إلى إعفاء المستأجر الذى يتقاضى مبالغ كخلو الرجل والوسيط فى هذه الجريمة وفقا لنص المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن يكون صادقا كاملا يغطى جميع وقائع الجريمة التى ارتكبها المستأجر أو الوسيط دون نقص أو تحريف وأن يكون حاصلا لدى جهة الحكم حتى تتحقق فائدته فإذا حصل الاعتراف

---

(١) نقض جنائى طعن١٧٦٠ لسنة ٣٩ق- جلسة أول فبراير سنة ١٩٧٠.

(٢) حكم النقض المشار إليه سلفا.

(٣) الدكتور أحمد فتحى سرور- الوسيط فى قانون العقوبات القسم الخاص- طبعة مجلة القضاة ١٩٧٩/١٩٨٠ ص ١٦٤.

لدى جهة التحقيق ثم عدل عنه لدى المحكمة فلا يمكن أن ينتج الاعفاء[1].

(طعن رقم ٥٦٤لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٣/٦/١٣)

و لايجوز إثبات تقاضى خلو الرجل باليمين الحاسمة لأن الإثبات يرد على واقعة مخالفة للنظام العام (م١/١١ من قانون الإثبات) .

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١-« مفاد النص فى الفقرة الأولى من المادة ١١ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ أنه «لايجوز توجيه اليمين الحاسمة فى واقعة مخالفة للنظام العام» أن الشارع- وعلى ما يؤخذ من مذكرة المشروع التمهيدى للقانون المدنى- قد أقر الفقه والقضاء على ماقيدا به نطاق تطبيق اليمين الحاسمة ومنه ما رجح فى القضاء المصرى من عدم جواز التحليف على واقعة تكون جريمة جنائية تأسيسا على أنه لايصح أن يكون النكول عن اليمين دليلا على ارتكاب الجريمة ولايجوز إحراج مركز الخصم وتحليفه مدنيا على مالا يجوز التحليف عليه جنائيا» .

٢- «انقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة عن الواقعة التى تكون جريمة لايؤثر فى وصف الجريمة ولافى نسبتها إلى فاعلها وإنما يسقط حق الدولة فى العقاب عنها، وأن تقاضى المؤجر لأى مبلغ خارج نطاق عقد الإيجار

---

(١)وقد قضت محكمة النقض- الدائرة الجنائية- بصدد انقضاء الدعوى الجنائية فى جريمة خلو الرجل بالتقادم بأن:

«لما كان من المقرر أن الدفع بانقضاء الدعوى بالتقادم الذى تمسك به المدافع عن الطاعن هو من الدفوع الجوهرية المتعلقة بالنظام العام مما يجوز إبداؤه لدى محكمة الموضوع فى أى وقت وبأى وجه وعليها أن ترد عليه ردا كافيا سائغا وإلا كان حكمها معيبا بما يستوجب نقضه. ولما كان ما أورده الحكم =

زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد أمر يشكل جريمة عملا بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويعاقب مرتكبها بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه وذلك تطبيقا لنص المادة ٧٧ من ذات القانون، ومن ثم فإنه لايجوز توجيه اليمين الحاسمة للمؤجر على أنه تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار حتى ولو انقضت الدعوى الجنائية فيها طالما أنها واقعة مخالفة للنظام العام».

٣-«إذ كان ذلك، وكان الطاعن قد طلب توجيه اليمين الحاسمة للمطعون ضده (المؤجر) بشأن تقاضيه منه مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وكان الحكم المطعون فى قد رفض توجيهها للمطعون ضده فإنه يكون قد التزام التطبيق الصحيح لأحكام القانون».

(طعن رقم ١٩٩٠ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٤/١٩)

(ب) في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

فرق القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بين عقوبة جريمة خلو الرجل وبين عقوبة الجرائم الأخرى التى تقع بالمخالفة للحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك على النحو التالى:

٤٦٤- أولاً: عقوبة جريمة خلو الرجل:

نصت المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: «فيما عدا

= المطعون فيه ردا على الدفع المبدى من الطاعن بانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم قد جاء قاصر البيان فاسد التدليل ذلك أنه اعتبر الجريمة المسندة إلى الطاعنة قد وقعت فى تاريخ اكتشافها وهو تاريخ الإبلاغ بها دون أن يبين من الحكم أن المحكمة قد حققت واقعة تقاضى الطاعنة المبلغ وتاريخ وقوعها وأنها عجزت عن معرفة ذلك حتى يصح فيها اعتبار الجريمة قد وقعت فى تاريخ اكتشافها والبدء فى احتساب مدة التقادم من هذا التاريخ ومن ثم فإن الحكم يكون معيبا بما يستوجب نقضه والإحالة».

العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة.

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن، وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائياً فى الدعوى»[١].

ومفاد المادة أنها أبقت على العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل بمقتضى المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتى تشترك فيها مع باقى الجرائم التى تقع بالمخالفة للحظر الوارد بالمادة ٢٦ من ذات القانون.

وقد أضافت المادة إلى حالة الإعفاء من العقوبة المقررة للمستأجر والوسيط فى المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حالة إعفاء جديدة للمؤجر الذى يتقاضى مبلغ الخلو، فأعفته من جميع العقوبات المقررة للجريمة إذا بادر برد مبلغ الخلو الذى تقاضاه أو قيمة الخلو إذا كان فى صورة مزايا عينية إلى صاحب الشأن وهو المستأجر الذى قام بدفعه، وأداء مثلى هذا المبلغ إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا (باتا).

ويسرى حكم هذا الإعفاء منذ صدور القانون الجديد على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم عن وقائع حصلت قبل العمل به ولم يصدر فيها حكم نهائى (بات) باعتبار القانون الجديد فى هذا الشأن قانونا أصلح للمتهم (المادة ٥ عقوبات).

---

(١) واردة فى سادساً: فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

وقد قضت محكمة النقض- الدائرة الجنائية- بأن:

١ - «أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بما نص عليه فى الفقرة الثانية من المادة ٢٤ منه على أنه: «ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى» -يعد قانونا أصلح للمتهم إذ أنشأ له مركزا قانونيا أصلح لما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من العقوبات المقررة للجريمة المسندة إليه، إذا ما توافرت موجبات هذا الإعفاء».

(طعن رقم ٢٧٣٤ لسنة ٥١ق جلسة ٢٧ يناير ١٩٨٢)

٢- «لما كان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه قد دان الطاعن عن جريمة خلو الرجل وقضى بمعاقبته وفقا للمادتين ١ ، ٣ من أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٦ لسنة ١٩٧٣ ، بالحبس لمدة ثلاثة أشهر مع الشغل وبتغريمه مبلغ مائتى جنيه والرد والتعويض، ولما كان من المقرر أن لمحكمة النقض طبقا للمادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩- فى شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الفصل فيه بحكم بات قانون أصلح للمتهم، وكان القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١- فى شأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- بما نص عليه فى الفقرة الثانية من المادة ٢٤ منه على أنه: «ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه، بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى »- يتحقق به معنى القانون الأصلح

للطاعن فى حكم الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات، إذ أنشأ له مركزا قانونيا أصلح بما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من العقوبات المقررة للجريمة المسندة إليه إذا ما تحققت موجباته، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة».

(طعن رقم ٢١٥٩ لسنة ٥٠ق جلسة ٢٨ فبراير ١٩٨٢)

٤٦٥- ثانيا: عقوبة الجرائم الأخرى:

يعاقب على الجرائم الأخرى التى تقع بالمخالفة للحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - ومن بينها تقاضى مقدم إيجار فيما عدا ما نصت عليه المادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١- سواء ارتكبها المؤجر أو المستأجر أو الوسيط بغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة.

ويجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة. وفيما عدا ما تقدم تسرى فى شأن هذه الجرائم الأحكام المقررة فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ولايسرى على هذه الجرائم الإعفاء المقرر للمؤجر فى جريمة خلو الرجل، ذلك أن نص المادة ٢٤ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قصر هذا الإعفاء على جريمة خلو الرجل، وهو وضع ليس له ما يفسره فلم يكن هناك أدنى مبرر للتفرقة فى هذا الشأن بين جريمة خلو الرجل وغيرها من الجرائم التى تقع بالمخالفة للمادة المذكورة، لاسيما وأن الإعفاء المقرر للمستأجر والوسيط فى المادة ٧٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يشمل هذه الجرائم.

٤٦٦- هل يجوز فرض الحراسة علي اموال المؤجر الذي يتقاضي مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار؟

تنص المادة الثانية من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب على أن: «يجوز فرض الحراسة على أموال الشخص كلها أو بعضها لدرء خطره على المجتمع، إذا قامت دلائل جدية على أنه أتى أفعالا من شأنها الإضرار بأمن البلاد من الخارج أو الداخل أو بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي أو بالمكاسب الاشتراكية للفلاحين والعمال أو إفساد الحياة السياسية فى البلاد أو تعريض الوحدة الوطنية للخطر». ومن ثم فإنه يجوز -عملا بهذا النص- فرض الحراسة على المؤجر الذى يتقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، إذا تناولت الوقائع التى اقترفها قطاعا ضخما من المستأجرين، أو قدرا ذا اعتبار من الأموال، حتى يمكن أن توصف بالجسامة ويصح القول بأن من شأنها الإضرار بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكى، إنما لايجوز فرض الحراسة على المؤجر إذا كانت الوقائع التى اقترفها لاتجاوز حد المساس بصفة مباشرة بمصالح اقتصادية فردية.

وتختص محكمة القيم بفرض الحراسة فى الحالة سالفة الذكر (م٣٤ ثانيا من القانون ٩٥ لسنة ١٩٨٠ بإصدار قانون حماية القيم من العيب)- وهذه المحكمة تشكل من سبعة أعضاء برئاسة أحد نواب رئيس محكمة النقض وعضوية ثلاثة من مستشارى محكمة النقض أو محاكم الاستئناف وثلاثة من الشخصيات العامة (م٢٧ من القانون ٩٥ لسنة ١٩٨٠).

وقد قضت محكمة القيم بتاريخ ١٩٨٠/٩/٢١ في القضية رقم ٨ السنة ٩ق حراسات بأن:

«وحيث أن قضاء هذه المحكمة قد استقر فى صدد طلب فرض الحراسة بسبب تقاضى مبالغ خارج نطاق عقود الإيجار أو تأجير الوحدة السكنية الواحدة إلى أكثر من مستأجر، على أن مثل هذه الوقائع، يتعين أن تتناول قطاعا ضخما من المستأجرين، أو قدرا ذا اعتبار من الأموال حتى يمكن أن يوصف بالجسامة ويصح القول بأن من شأنه الإ ضرار بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي ويستطيل إليه من ثم حكم المادة الثانية من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ أما فى غير هذه الأحوال حيث لاتجاوز الوقائع حد المساس- بصفة مباشرة بمصالح اقتصادية فردية تتكفل بمواجهتها جنائيا ومدنيا- نصوص قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فلا تمتد إليها أحكام القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١.

لما كان ذلك وكان قوام طلب فرض الحراسة الماثل ما جاء بالأوراق بأن المدعى عليه تقاضى مبلغ ٦٠٠٠ جنيه خارج نطاق عقود الإيجار من ستة من المستأجرين هم: هانى زكى سرور ومحمد الكتبى رضوان ومحمد إبراهيم الدسوقى ومجدى عبد المنعم الجوهرى وبمبة أحمد رمضان ولواحظ محمد فهمى- وكانت هذه الوقائع، على فرض ثبوتها، لاترقى إلى درجة الجسامة التى يصدق عليها وصف المساس بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكى، فإن فى ذلك ما يجرد طلب فرض الحراسة من مقومات قيامه قانونا».

٤٦٧- تطبيق العقوبة بصرف النظر عن تاريخ إنشاء المبني او الترخيص بـه:

العبرة فى تطبيق العقوبة المقررة بتاريخ وقوع المخالفة، ولاعبرة فى ذلك بتاريخ إنشاء المبنى أو الترخيص بإقامته. فإذا وقعت المخالفة مثلا فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طبقت العقوبة الواردة بنص المادة ٧٧ من هذا القانون ولو كان المبنى يخضع من حيث تقدير أجرته بحسب تاريخ إنشائه أو الترخيص بإقامته لقانون سابق، ذلك أن نص المادة ٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ جاء صريحا فى أن: «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .... وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها» فيخرج عن نطاق الأحكام المشار إليها والتى يعمل بالنصوص القديمة الصادرة فى شأنها، المبالغ التى يتقاضاها المؤجر وليس مبناها زيادة الأجرة عن الأجرة القانونية، كمقدم الإيجار وخلو الرجل .... الخ.

٤٦٨- قضاء النقض:

«متى كان الحكم قد أثبت فى حق الطاعن أنه حرر عقد إيجار الشقة المؤجرة للمدعى بالحقوق المدنية بعد أن تقاضى منه مبلغ ١٥٠ جنيها خلو رجل وانتهى إلى معاقبة الطاعن طبقا للمادتين ١٧، ٤٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وأنه وإن كانت الواقعة موضوع الدعوى سابقة على سريان القانون المذكور إلا أنها فعل مؤثم وفقا لحكم الفقرة الثانية من المادة السادسة عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ وهو نص عام مطلق ينطبق على جميع الأفعال التى تقع بالمخالفة له أيا كان تاريخ إنشاء المبنى موضوع الإيجار وهو مستقل فى حكمه عن الأحكام الخاصة بتقدير الأجرة وتحديدها للمبانى المختلفة وتجريم ما أمرت به أو نهت عنه. وقد جاء نص المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ صريحا فى أنه: « يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة

على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و.... وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها» فالحكم المطعون فيه وإن أخطأ فى تطبيقه المادتين ١٧ ، ٤٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على واقعة الدعوى إلا أن العقوبة التى قضى بها تدخل فى نطاق العقوبة المقررة للجريمة المنصوص عليها فى المادة ٢/١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن ثم فلا مصلحة للطاعن فيما يثيره فى هذا الشأن».

(نقض جنائى طعن ٤٠٩ لسنة ٤٣ق جلسة ٢٨ مايو ١٩٧٣)

٤٦٩- هل يسري الحظر الوارد بالمادة ٢٦ علي الأماكن المؤجرة مفروشة والأماكن المنشأة طبقا لأحكام قوانين نظام استثمار المال العربي والأجنبي؟

يبين من استقراء نصوص قوانين الإيجارات المتعاقبة والأعمال التشريعية التى اقترنت بإصدارها أن الشارع إنما يؤثم اقتضاء المؤجر أية مبالغ «إضافية» بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة على الأجرة الواجبة قانونا بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر نتيجة تفاقم أزمة الإسكان الناشئة عن ركود حركة البناء وعدم مسايرتها النمو المضطرد فى عدد السكان.

ومن ثم فإذا كان المكان لايخضع لحكم التحديد القانونى للأجرة، فإنه لايخضع للحظر الواردة بالمادة. ولما كانت الأماكن المؤجرة مفروشة لاتخضع لحكم التحديد القانونى للأجرة فى أى من قوانين الإيجارات فإنها تكون بمنأى عن الحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ المشار إليها.

وإذا كانت المادة السادسة من القانون رقم ٦٥ لسنة ١٩٧١ فى شأن استثمار المال العربى والمناطق الحرة نصت على أن: «لاتخضع المبانى السكنية المنشأة بالأموال المستثمرة فى مفهوم أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة

الإيجارية المنصوص عليها فى قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو فى أية تعديلات أو قوانين مستقبلا» - فإن مفاد ذلك أن المبانى السكنية المنشأة بالأموال المستثمرة فى مفهوم أحكام هذا القانون غير خاضعة لأحكام تحديد الأجرة ومن ثم فإنها بالتالى لاتخضع للحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦.

وقد صدر القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بشأن إصدار نظام استثمار المال العربى والأجنبى والذى ألغى القانون ٦٥ لسنة ١٩٧١ (م٤)، ونص فى المادة ٢٩ منه على أن: «لاتخضع مبانى الإسكان الإدارى وفوق المتوسط المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها فى القوانين الخاصة بإيجارات الأماكن» - ومن ثم فإن مبانى الإسكان الإدارى وفوق المتوسط فقط المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون هى المستثناة من الخضوع لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها فى قوانين الإيجارات ولاتخضع بالتالى للحظر الوارد بالمادة ٢٦، أما ما عدا هذه المبانى فتظل خاضعة لهذا الحظر.

(راجع أيضا بندى ٣٣، ٣٤)

وقد صدر بعد ذلك القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قانون الاستثمار الذى ألغى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ ونص فى مادته العاشرة على أن:

«لاتخضع مبانى الإسكان المنشأة وفق أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليه فى القوانين الخاصة بإيجار الأماكن» وبالترتيب على ذلك فإن مبانى الإسكان المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون والمستثناة من الخضوع لنظام تحديد القيمة الإيجارية لاتخضع للحظر المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كما لاتخضع للقيود المنصوص عليها فى المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على النحو الذى سيرد تفصيلا.

ثم صدر أخيرا القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستثمار الذى ألغى القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ سالف الذكر عدا الفقرة الثالثة من المادة (٢٠) منه. وكان من الطبيعى ألا يتضمن ثمة أحكام خاصة بالقيمة الإيجارية للمبانى الخاضعة له، لأن هذه المبانى تخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

أما بالنسبة للأماكن التى كانت تخضع لأحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد فقد أوردت حكمها المادة الثانية من قانون إصدار القانون الجديد إذن نصت على أنه: «مع مراعاة حكم المادة (١٨) من القانون المرافق لاتخل أحكامه بالمزايا والإعفاءات الضريبية وغيرها من الضمانات والحوافز المقررة للشركات والمنشآت القائمة وقت العمل به، وتظل هذه الشركات والمنشآت محتفظة بتلك المزايا والإعفاءات والضمانات والحوافز إلى أن تنتهى المدد الخاصة بها، وذلك طبقا للتشريعات والاتفاقيات المستمدة منها».

وقد أوضحت هذا الحكم- بالنسبة لإيجار الأماكن المفروشة- محكمة النقض «الدائرة الجنائية» فى قضاء حديث لها، إذ قضت بتاريخ ١٩٨٢/٤/٢١ فى الطعن رقم ٥٧٥٨ لسنة ٥١ قضائية بأن:

« ومن حيث ان البين من استقراء نصوص التشريعات التى تناولت إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جاءت- عند صدوره- خلوا من النص صراحة على عقاب المؤجر الذى يتقاضى من المستأجر مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، مما حدا بالشارع إلى إصدار القرار بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ بإضافة فقرة ثانية إلى المادة ١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن: «يعاقب بالعقوبة المشار إليها فى الفقرة الأولى، كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار كخلو رجل أو ما يماثله من

المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط فى الإيجار، وفى الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط». وكانت المادة ١٦ سالفة الذكر تنص على عقاب كل مؤجر خالف أحكام المواد التى عددتها، ومنها المادة ٤ وهى تفرض حدا أقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤، والمادة ٥ مكررا (١) والمادة ٥ مكررا (٢) وهما تفرضان الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢، والمادة ٥ مكررا (٤) وهى تفرض الحد الأقصى لأجور المنشأة قبل ١٢ يونية سنة ١٩٥٨. وقد أفصح الشارع عن مراده من إضافة الفقرة المشار إليها لهذه المادة فيما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ من أن «بعض المؤجرين ما زالوا يحصلون على مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار كخلو رجل تحايلا منهم على قوانين تخفيض إيجار الأماكن التى قصد منها حماية المستأجرين من مغالاة المؤجرين فى تقدير الإيجار...... وأن المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على التزام المؤجر برد أية مبالغ يحصل عليها من المستأجر خارج نطاق عقد الإيجار سواء حصل عليها مباشرة أو عن طريق وسيط فى الإيجار، وهذه المبالغ هى ما يعرف اصطلاحا بخلو الرجل، أو أى مبالغ أخرى يحصل عليها المؤجر دون سبب مشروع، والغرض من تقرير هذا الحكم هو حماية الآثار التى استهدفها الشارع من تحديد الإيجار لصالح المستأجرين، إلا أن القانون لم يضع جزاء جنائيا على مخالفة هذه المادة ضمن العقوبات التى نص عليها فى المادة ١٦ منه.... لذلك يقتضى الأمر إدراج هذه المخالفة ضمن المخالفات الأخرى التى تستوجب الجزاء الجنائى الوارد بهذه المادة وتطبيقها على المؤجر أو وسيط الإيجار فى حالة الحصول على هذه المبالغ... ثم بعد ذلك وإذ صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- الذى يحكم واقعة الدعوى- فقد نص فى المادة ١٧ منه على أن «لايجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ

إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد. ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر. كما لايجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم الإيجار». كما نصت المادة ٤٥ من هذا القانون على أن «يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ستة شهور وبغرامة لاتجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة». ويبين من استقراء تلك النصوص والأعمال التشريعية التى اقترنت بإصدارها أن الشارع إنما يؤثم اقتضاء المؤجر أية مبالغ «إضافية» بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن الأجرة الواجبة قانونا، وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر، نتيجة تفاقم أزمة الإسكان الناشئة عن ركود حركة البناء وعدم مسايرتها النمو المطرد فى عدد السكان. وقد أفرد الشارع الفصل الثانى من الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه- بعد أن خصص الفصل الأول للأحكام العامة- لأحكام تقدير وتحديد الأجرة، فأرسى القواعد الإجرائية والموضوعية لتحديد أجرة الأماكن فى المواد من السادسة إلى الخامسة عشرة، وخص الفصل الثالث بالتزامات المؤجر والمستأجر فألزم المؤجر فى المادة السادسة عشرة عند تأجير المبنى- أو وحدة منه- بأن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الإجمالية المقدرة للمبنى والوحدة المؤجرة وفقا للمادة السابعة من القانون، وهو التزام لايتصور أن يقوم إلا فى حق المؤجر للوحدة خالية، ثم حظر عليه فى المادة التالية لهامباشرة- السابعة عشرة- اقتضاء أى مبلغ إضافى بالذات أو بالوساطة زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد، ونص فى المادة الخامسة والأربعين على عقاب من يخالف أحكام تلك المادة، ثم اختتم ذلك الباب بالفصل الرابع فى خصوص إيجار الأماكن المفروشة. لما كان ذلك،

وكانت الأماكن المؤجرة مفروشة لاتسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المتعلقة بتحديد الأجرة، فإن اقتضاء مؤجرها مبالغ خارج نطاق العقد يكون أمرا مباحا لاعقاب عليه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى فى قضائه على أن اقتضاء الطاعن مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار لعين مفروشة للمطعون ضدهما هو أمر حظرته المادة ١٧ من القانون المذكور تأسيسا على ورودها فى الفصل الثالث من الباب الأول الذى نصت المادة الأولى منه على سريان أحكامه على الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة، فإنه يكون قد أخطأ فى تأويل وتطبيق القانون بما يوجب نقضه والقضاء ببراءة الطاعن مما أسند إليه ورفض الدعوى المدنية وإلزام المطعون ضدهما (المدعيين بالحقوق المدنية) المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة»[١].

---

(١) وقارن نقض جنائي ١٩٨٢/١٠/٢٨ في الطعن ١٢٣٦ لسنة ٥٢ قضائية فقد ذهب إلي أن:

«..... ولما كان البين من صريح نصوص التشريعات سالفة الإشارة إليها سواء ما تعلق منها بتنظيم استثمار المال العربى والأجنبى وتلك التى تناولت تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن مشروعات الإسكان التى تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة لاتسرى عليها الأحكام الخاصة بتقدير وتحديد الأجرة والتأجير المفروش وبعض الأحكام الخاصة بالتمليك المنصوص عليها فى القوانين الخاصة بإيجارات الأماكن وقد ورد هذا الاستثناء فى تلك القوانين مع تعاقبها على سبيل الحصر ومن ثم فلا يسرى هذا الاستثناء على الأحكام الأخرى الواردة فى قوانين إيجار الأماكن الخاصة بحظر تقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار سواء كانت فى صورة خلو رجل أو مقدم إيجار يجاوز.... الخ».

كما قضت بتاريخ ١٩٨٠/١٠/٢٤ في الطعن رقم ٩٠٥ لسنة ٥٠ قضائية بأن:

«حيث أن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه إذ دانه بجريمة تقاضي مبالغ محظورة من المستأجر- قد شابه قصور فى التسبيب- ذلك بأنه من بين ماقام عليه دفاعه أمام محكمة ثانى درجة وأيده بما قدمه لها من مستندات أن العين مؤجرة مفروشة، غير أن الحكم المطعون فيه وإن حصل هذا الدفاع لم يرد عليه اكتفاء بتأييد الحكم الابتدائى لأسبابه والذى لم يعرض له الأمر الذى يعيب الحكم بما يستوجب نقضه.

وحيث أن الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه والمكمل بالحكم المطعون فيه عول ضمن ما عول عليه فى ثبوت التهمة فى حق الطاعن على عدم إخطاره الجهة المختصة بأن العين مؤجرة مفروشة وإذ كان قعود الطاعن عن إخطاره المجلس المحلى بتأجير العين مفروشة - بفرض حصوله- لايفيد بطريق اللزوم أن العين ليست مؤجرة مفروشة، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن حصل دفاع الطاعن المشار إليه وأورد- مؤدى الشهادة المقدمة منه، قد أغفل الرد على هذا الدفاع- مكتفيا بالإحالة على أسباب الحكم المستأنف، فإنه يكون معيبا فضلا عن قصوره بالفساد فى استدلاله، ولايغنى عن ذلك ما ذكره الحكم من أدلة أخرى إذ الأدلة فى المواد الجنائية متساندة يشد بعضها بعضا ومنها مجتمعة تتكون عقيدة القاضى بحيث إذا سقط أحدها أو استبعد تعذر التعرف على مبلغ الأثر الذى كان لهذا الدليل الباطل فى الرأى الذى انتهت إليه المحكمة ولما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة بغير حاجة إلى بحث وجوه الطعن الأخرى».

ثانيا: احكام المادة ٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

٤٧٠- إباحة تقاضي مقدم إيجار عن المباني المنشأة اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

أباحت المادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين وفق شروط معينة نصت عليها وتنظيم معين يصدر به قرار من الوزير المختص بالإسكان.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون تبريرا لإباحة تقاضى مقدم الإيجار بأن: «..... ونظرا لأنه قد تقوم بالمالك ظروف تمنعه من إتمام المبنى بسبب قصور موارده فقد واجه المشرع هذه الظروف بأن أجاز للمالك أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار.... الخ».

وجاء بتقرير اللجنة المشتركة: «ويستهدف المشرع من هذا التنظيم خلق المناخ الملائم لعودة العلاقات الإيجارية إلى سيرتها الأولى على أساس من التآلف وتوثيق العلاقة الطيبة بينهما»(١).

---

(١) وقد عارض بعض أعضاء مجلس الشعب إباحة تقاضى مقدم الإيجار وهم السادة الأعضاء: محمد تمام الشخيبى وممتاز نصار وإبراهيم شكرى، وقد قرر السيد العضو محمد تمام الشخيبى «إن المادة بصورتها هذه وفى مجملها تقنين لخلو الرجل لأن البند الثانى من المادة يذكر أنه يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وهذا فى رأيى تقنين لخلو الرجل».

وقد دافع بعض الأعضاء عن مبدأ إباحة تقاضى مقدم الإيجار فقرر السيد العضو محمد خليل حافظ: «إن الدهشة تتملكنى ممن يقولون أن مقدم الإيجار ما هو إلا إقرار بخلو الرجل، إن هذا المبلغ الذى سيدفعه المستأجر كمقدم إيجار سيخصم من الأجرة المستحقة، وهذا يعنى أن المبلغ المدفوع سيعود للمستأجر مرة أخرى أما خلو الرجل عندما يدفعه المستأجر فلا يرد إليه.... الخ».

(مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ فى ١٩٨١/٦/٢٤ ص ١٥ وما بعدها).

وعندنا أن فى إباحة المشرع تقاضى مقدم إيجار عن المبانى المذكورة منافاة لنظامنا الاشتراكى الذى أكدته المادة الأولى من دستور سنة ١٩٧١ وقضاء على مبدأ تكافؤ الفرص بين المواطنين، فالمسكن من المتطلبات الضرورية للأفراد شأن الغذاء والكساء سواء بسواء. ويجب على الدولة أن تكفله لهم بأقل التكاليف، فإذا هى أضافت إلى أجرة المساكن التى أصبحت باهظة نتيجة لارتفاع تكاليفها مقدم إيجار يدفعه المستأجر، فلا مراء أن كثيرا من الأفراد سيعجزون عن الحصول على المسكن، وسيكون القادر على دفع المقدم هو فقط القادر على الحصول على المسكن. ومن الغريب أن يفسح القانون الطريق أمام الملاك- وهم بحسب الأصل من ذوى القدرة والثراء وينفقون على البناء آلاف الجنيهات للحصول من المستأجرين وأغلبهم من محدودى الدخل لاسيما العاملين منهم بالدولة أو القطاع العام أو القطاع الخاص- على مبالغ ينوء بها كاهلهم.

وإذا كان المالك فى بعض الأحيان فى حاجة إلى عون مالى حتى ينهض باستكمال بنائه، فإن واجب مؤازرته يقع على عاتق الحكومة وهى بوسعها أن تتوسع فى مده بالقروض بشروط ميسرة عن طريق وزارة الإسكان أو البنوك، وتوفير مواد البناء له بأسعار معقولة عن طريق التوسع فى الدعم الذى تقدمه لها.

٤٧١- شروط تقاضي مقدم الإيجار:

يشترط لتقاضى مقدم الإيجار طبقا للمادة السادسة توافر الشروط الآتية:

١ - أن يكون المبنى المؤجر قد تم إنشاؤه منذ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أى منذ ١٩٨١/٧/٣١ ، ولو كان ترخيص البناء قد صدر قبل هذا

التاريخ أو بدىء فى إنشاء المبنى قبل التاريخ المذكور، فالعبرة فى هذا الشرط بتمام البناء منذ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[(١)].

ويأخذ حكم المبنى المنشأ فى ظل القانون المذكور، الإضافة أو التعلية التى تتم بالمبنى فى ظل هذا القانون، وكذلك المبنى القديم أو الجزء منه الذى أدخلت عليه فى ظل القانون المذكور تعديلات جوهرية تغير من طبيعته وتجعله فى حكم المنشأ حديثا.

(راجع بند ٣٠٤ وما بعده)

وقد قضت محكمة *النقض- الدائرة الجنائية*- بأن:

«إن المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد حظرت على المؤجر تقاضى أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد، أو تقاضى أى مقدم إيجار، ونصت المادة ٧٧ منه على معاقبة من يخالف هذا الحظر بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون مع إلزامه برد هذا المبلغ، ثم صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ ، وأجاز فى المادة السادسة منه لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من هذا التاريخ أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار فى حدود أجرة سنتين بشروط معينة، كما أن المادة ٢٤ منه قد ألغت عقوبة الحبس بالنسبة لجريمة تقاضى مقدم إيجار يزيد عن الحد المشار إليه».

(طعن رقم ٧٢٨٦ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٤)

---

(١) وكان النص كما هو مقدم فى مشروع الحكومة يقصر هذا الحكم على «المبنى المرخص فى إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون» إلا أن اللجنة المشتركة عدلت النص إلى وضعه الحالى

٢- أن يكون البناء قد اكتمل. فإذا لم يكن البناء قد اكتمل وقت تقاضى مقدم الإيجار فإنه يجب أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب[١]. ومرحلة التشطيب هى التى تحتاج إلى الأعمال التالية:

البياض الداخلى- البياض الخارجى- الأرضيات- النجارة- الأعمال الصحية- السلالم- درابزينات السلالم والشرفات.

(راجع اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (الملغاة قبل وبعد تعديلها بالقرار الوزارى رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣).

ومعنى ذلك أنه يتعين لتقاضى مقدم إيجار أن يكون المبنى قد اكتملت جدرانه وأعمدته وأسقفه. ولايكفى بداهة لتقاضى المقدم مجرد تشوين مواد البناء بالأرض المزمع بناؤها أو حتى اقامة أساسات المبنى.

والحكمة فى ذلك هى حماية المستأجرين من أساليب الاحتيال التى يلجأ إليها بعض الأفراد والجمعيات الوهمية بادعاء الشروع فى إقامة مبان والحصول على مقدم إيجار من راغبى الاستئجار، ثم يسفر الأمر فى النهاية عن كذب ادعائهم.

٣- أن يكون مالك المبنى هو الذى يتقاضى مقدم الإيجار، فإذا كان المؤجر غير المالك، كصاحب حق الانتفاع أو المستأجر الأصلى الذى يؤجر العين من باطنه- فى الحالات الجائزة له قانونا- فإنه لايجوز له تقاضى مقدم إيجار. وهذا واضح من عبارة النص الذى أجاز تقاضى مقدم إيجار «مالك المبنى».

---

(١) قارن العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٥٣ إذ يرى أنه لايجوز تقاضى مقدم إيجار عن المبانى التى تم إنشاؤها وتشطيبها.

وعبارة «المالك المبنى» تنصرف إلى المالك الأول للمبنى والذى أقامه أما إذا تصرف هذا المالك فى المبنى إلى الغير بعد ذلك فإن المتصرف إليه الأخير لايجوز له تقاضى مقدم إيجار فالمتصرف إليه لم ينفق على إقامة المبنى وليس فى حاجة إلى عون مالى من المستأجر، وهى العلة التى أباح الشارع من أجلها تقاضى مقدم إيجار.

٤- أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لاتجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم فإذا كان المقدم بمقدار أجرة سنة واحدة، فإنه يجب خصمه من أجرة مدة لاتجاوز سنتين، وكذلك يجب أن يتم الاتفاق كتابة على موعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال وقد نصت المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن يكون هذا الاتفاق ثابتا بإيصال يصدر من المالك إلا أنه لايوجد ما يمنع من إثبات هذا الاتفاق بعقد الإيجار ذاته أو بأى محرر آخر موقع عليه من المالك.

والكتابة هنا للإثبات، فإذا لم يتفق على هذه المسائل كلها أو بعضها كتابة، جاز للمستأجر وحده وفقا للمادة (٢٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩) إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية- بما فيها شهادة الشهود والقرائن- ولو زادت قيمة مقدم الإيجار على نصاب البينة، باعتبار هذه المسائل من شروط العقد (راجع بند ٤٣٦).

٥- ألا يزيد مقدار مقدم الإيجار على أجرة سنتين فقد جعل القانون أجرة سنتين هى الحد الأقصى لمقدم الإيجار على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار، والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

وقد أوجبت المادة (٢١) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ألا يجاوز مقدم الإيجار أجرة سنتين محسوبا على أساس الأجرة المبدئية أو الحد الأقصى المنصوص عليه فيما يلى، أيهما أقل:

• ٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادى.

• ١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط.

• ٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط.

وتحديد مقدم الإيجار على أساس الأجرة المبدئية يفترض أنه لم يتم تحديد الأجرة وفقا للأسس التى وضعها القانون، فإذا كانت الأجرة قد حددت وفقا لهذه الأسس فإن مقدم الإيجار يحتسب على أساسها وليس على أساس الأجرة المبدئية.

فإن كانت الأجرة قد حددت بصفة مبدئية ثم عدلت بناء على تقدير المالك لها بعد انتهاء البناء طبقا للأسس التى وضعها القانون أو بموجب قرار صادر من اللجنة أو بموجب حكم صادر من المحكمة، فإنه يعاد حساب المقدم الجائز اقتضاؤه بمراعاة تلك التعديلات[١] .

٤٧٢- هل يسري نص المادة السادسة علي الإسكان الفاخر؟

جاء نص المادة السادسة التى أجازت للمالك تقاضى مقدم إيجار بالقيود المنصوص عليها فيها وطبقا للقرار الذى يصدر من الوزير المختص بتنظيم مقدم الإيجار والحد الأقصى المسموح به، مطلقا دون أن يفرق بين مستويات الإسكان المختلفة.

غير أننا رأينا فى (بند ٤٦٩) أن الحظر الوارد بالمادة ٢٦ من القانون ٤٩

(١) مرقس جـ١ ص ٦٨٦.

لسنة ١٩٧٧ - والتى تعتبر المادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ استثناء منها- يسرى فقط على الأماكن التى تخضع لحكم التحديد القانونى للأجرة، أما ما عدا ذلك من الأماكن فإنها لاتخضع للحظر، ولما كان الإسكان الفاخر الذى يرخص بإنشائه منذ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لايخضع لحكم التحديد القانونى للأجرة (راجع بند ٢١٧) فإنه يضحى غير خاضع للحظر الوارد بالمادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالتالى فإن حكم المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لايسرى على هذا المستوى من الإسكان.

ومما يساند هذا النظر أن المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى جاءت منفذة للمادة ٦ من القانون بوضع تنظيم لتقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات الإسكان، اقتصرت فى بيان الحد الأقصى لمقدم الإيجار على المستوى الاقتصادى والمتوسط وفوق المستوسط، دون المستوى الفاخر(١) .

---

(١) ويراعى أنه طبقا لحكم النقض الصادر من الدائرة الجنائية بتاريخ ١٩٨٢/١٠/٢٨ فى الطعن رقم ١٢٣٦ لسنة ٥٢ قضائية (المنشور ببند ٤٦٩ الهامش). يكون تقاضى مقدم الإيجار محظورا بالنسبة للمساكن من المستوى الفاخر عملا بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مما يجعل المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سارية على هذا المستوى من الإسكان- إلا أنه مع ذلك يظل نص المادة السادسة بالنسبة لهذا المستوى من الإسكان عاطلا عن التطبيق لأن الفقرة الثالثة من المادة أوجبت صدور قرار من الوزير المختص بالإسكان لكل مستوى من مستويات الإسكان، وقد رأينا أن المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية التى جاءت منفذة لهذه المادة أغلفلت بيان هذا الحد الأقصى بالنسبة للإسكان من المستوى الفاخر- وقارن العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٥١ إذ يرى أنه نظرا لأن اللائحة لم تضع حدا أقصى لمقدم إيجار المبانى من المستوى الفاخر فإنه يجوز تقاضى حدا أقصى فى حدود أجرة سنتين وهو الحد الأقصى الوارد بالمادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ - يدل على أن الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لاتخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة وقد أفصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب فى تعليقه على نص المادة الأولى من القانون المذكور ويستوى فى ذلك أن يكون المالك قد حصل على ترخيص بالبناء أو أقام المبنى بدون ترخيص إذا ارتأى المشرع لقانون إيجار الأماكن الأخير عدم وجود مبرر لبسط حمايته بالنصوص والقواعد المنظمة لتحديد الأجرة الواردة به على الإسكان الفاخر الذى ينشده الأثرياء من المستأجرين قصدا للرفاهية وتلك الأماكن المخصصة لغير أغراض السكنى لاستغلالها فى الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية بهدف الربح وذلك تحقيقا للتوازن بين مصلحة المستأجرين والمؤجرين لهذه الأماكن ولانتفاء شبهة استغلال حاجة هاتين الطائفتين من المستأجرين لتلك الأماكن للسكنى وانعدام أثر امتداد الحماية القانونية الاستثنائية لتحديد أجرة الأماكن بالنسبة لهما فى حل أزمة الإسكان الحقيقية التى يعانى منها بقية طوائف المستأجرين والكثرة الغالبة من المحتاجين لأماكن عادية لإيوائهم وسكناهم وأسرهم وبخروج الأماكن المشار إليها بنوعيها سواء المرخص بها أو المنشأة بدون ترخيص فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عن نطاق تطبيق قواعد

وأحكام تحديد الأجرة القانونية وصيرورة أجرتها خاضعة فى أساس تقديرها ومقدارها لإرادة المتعاقدين وفقا لما تنظمه القواعد العامة المتعلقة بعقد الإيجار المنصوص عليها فى القانون المدنى- فهذا يستتبع لذات العلة المتقدم ذكرها وبطريق اللزوم العقلى والمنطقى عدم خضوع تلك الأماكن لحكم المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر على المؤجر أن يتقاضى أية مبالغ زائدة عن الأجرة القانونية أو خارجه عن نطاق عقد الإيجار على أية صورة ويعاقب على مخالفة هذا الحظر بالحبس والغرامة ووجوب الحكم على المخالف برد المبالغ الزائدة لصاحبها بمقتضى نص المادة ٧٧ من هذا القانون ومن ثم فإن اقتضاء المؤجرين للأماكن المذكورة أية مبالغ إضافية من المستأجر بالزيادة عن الأجرة المتفق عليها فى العقد فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أصبح أمرا مباحا تطبيقا لنص المادة الأولى منه والعبرة فى هذه الإباحة هى بتاريخ إنشاء المكان الذى يصدق عليه الإسكان الفاخر أو المخصص لغير أغراض السكنى بعد نفاذه. ولاينصرف حكم الإباحة إلى هذه الأماكن المرخص بإنشائها أو المنشأة قبل العمل به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ ، وواقعة إنشاء البناء من الوقائع المادية التى يجوز إثباتها بكافة الطرق المتاحة قانونا».

(طعن ٣٥٩٠ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٥)

٤٧٣- عدم سريان احكام الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

نصت المادة السادسة فى فقرتها الأخيرة على عدم سريان حكم الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار

الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكامها، والفقرة الأخير من المادة (٢٦) المشار إليها تحظر على المؤجر بأى صورة من الصور أن يتقاضى أى مقدم إيجار.

وما أتت به الفقرة الأخيرة من المادة السادسة فى هذا الشأن أمر طبيعى، فطالما أن المادة أجازت تقاضى مقدم إيجار بشروط محددة وتنظيم معين، فإنه لايجوز سريان الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) على المقدم الذى يتقاضاه المالك طبقا لأحكامها. أما إذا تقاضى المالك مقدما على خلاف هذه الأحكام فإنه يخضع للحظر المنصوص عليها فى الفقرة المذكورة، كأن يتقاضى مقدم إيجار يجاوز الحد الأقصى الذى يحدده القرار الذى يصدر من الوزير المختص بالإسكان.

٤٧٤- هل يعتبر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ قانونا اصلح بالنسبة للجاني في إحدي الجرائم المعاقب عليها بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧؟

أنظر القسم الثالث من الكتاب (شرح القانون ٤ لسنة ١٩٩٦) بالجزء الثالث.

جزاء التخلف عن تسليم الوحدة في الميعاد المتفق عليه:

٤٧٥- الجزاء المدني:

إذا تخلف المؤجر عن تسليم الوحدة المؤجرة إلى المستأجر فى الميعاد المتفق عليه، وكانت الوحدة قد أصبحت صالحة للاستعمال كان للمستأجر مطالبة المالك بتنفيذ التزامه عينا عملا بالمادة ٢٠٣ مدنى، وذلك برفع دعوى تسليم العين المؤجرة أمام المحكمة الابتدائية باعتبارها دعوى غير مقدرة القيمة.

ويحق للمستأجر إذا شاء طلب فسخ العقد واسترداد المقدم الذى دفعة والمطالبة بالتعويض إن كان له مقتض (م١٥٧ مدنى)

وإذا كانت الوحدة لم تكتمل حق له طلب استكمال الأعمال الناقصة بدعوى يرفعها أمام قاضى الأمور المستعجلة عملا بالفقرة الأخيرة من المادة

١٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك تمهيدا لطلب تسليم العين (راجع فى التفصيل شرح المادة ١٣ سالفة الذكر).

٤٧٦- *الجزاء الجنائي:*

رصدت المادة «٢٣» [١] من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ جزاء جنائيا يوقع على المالك إذا تخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة إلى المستأجر فى الموعد المتفق عليه.

والمقصود بالمقتضى المبرر أو العذر الذى يؤدى إلى تأخر المؤجر فى تسليم الوحدة فى الميعاد المتفق عليه، ولايشترط أن يصل المبرر أو العذر إلى مرتبة القوة القاهرة. ومثل ذلك أن تكون مواد البناء قد نفدت من السوق.

والعقوبة التى توقع على المالك هى عقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات وهى الحبس.

وإذا كان المؤجر شخصا اعتباريا كجمعية أو شركة مثلا كان ممثل الشخص الاعتبارى هو المسئول عن المخالفة وتوقع عليه العقوبة.

وقد قضت محكمة *النقض- الدائرة الجنائية-* با'ن:

«...... ومفاد ما تقدم أنه يشترط لتوافر جريمة تخلف المالك عن تسليم الوحدة المؤجرة أو المباعة فى الموعد المحدد اتفاق الطرفين على ميعاد للتسليم وتخلف المالك عن تسليم العين دون مقتض فى الموعد المحدد، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أطلق القول بثبوت الجريمة فى حق الطاعن دون أن يبين الواقعة أو يستظهر توافر شروط تطبيق نص المادة ٢٣ آنف البيان، رغم أنه ضمن مدوناته أن المجنى عليه تسلم الشقة من الطاعن وهو ما قد تنقضى معه الجريمة، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور الذى يتسع له وجه

---

(١)واردة فى سادسا: فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

الطعن ويعجز محكمة النقض عن أن تقول كلمتها فيما يثيره الطاعن فى هذا الخصوص، ويتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بشأن التهمة الثانية».

(طعن رقم ١٠٨٥٦ لسنة ٥٩ق جلسة ١٨/٤/١٩٩٠)

٤٧٧- تقاضي المالك اكثر من مقدم للوحدة او تأجير المالك ذات الوحدة لاكثر من مستأجر او بيعها لغير من تعاقد معه علي شرائها:

تعاقب المادة (٢٣) بعقوبة النصب المنصوص عليها فى المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى أكثر من مقدم إيجار عن ذات الوحدة بأى صورة من الصور سواء بنفسه أو عن طريق وسيط، وكذلك المالك الذى يؤجر ذات الوحدة إلى أكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها. ويكون ممثل الشخص الاعتبارى أيضا مسئولا عما يقع منه من مخالفات (راجع البند السابق). وتعتبر المادة (٢٣) معدلة للمادة (٨٢) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما يختص بالعقوبة المقررة لتأجير الوحدة إلى أكثر من مستأجر، ولبيع الوحدة لغير من تعاقد مع المالك على شرائها، أما باقى الجرائم المنصوص عليها فى المادة ٨٢ فتظل سارية فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد تعديل العقوبة المنصوص عليها فيها بقصرها على عقوبة الغرامة فقط عملا بالمادة (١/٢٤) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١].

---

(١) وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ أول يناير ١٩٩٤ فى القضية رقم ٢٢ لسنة ١٢ قضائية «دستورية» برفض الدعوى بعدم دستورية نص المادة ١/٢٣ فيما تضمنته من اعتبار التصرفات التالية للتصرف الأول بالبيع، باطلة ولو كانت مسجلة (الجريدة الرسمية العدد ٤ (تابع) بتاريخ ٢٠ يناير سنة ١٩٩٤)، وننشر الحكم كاملا فيما يلى:=

....

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت أول يناير ١٩٩٤ الموافق ١٩ رجب سنة ١٤١٤هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة

وحضور السادة المستشارين: الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف والدكتور عبد المجيد فياض ومحد عبد القادر عبد الله. أعضاء

وحضور السيد المستشار نجيب جمال الدين علما المفوض

وحضور السيد رأفت محمد عبد الواحد أمين السر

أصدرت الحكم الآتي

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٢ لسنة ١٢ قضائية «دستورية».

المقامة من

رفعت زغلول مصطفي

ضد

١- السيد/ رئيس الجمهورية. ٢- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

٣- السيد/ وزير المالية.

٤- السيد/ وزير العدل.

٥- السيدة/ كريمة سيد أحمد.

٦- ورثة المرحومة/ تحية بيومى حسانين وهم:

بدر وسيد وابتسام وفتحية وعلية عبد السيد عبد الله وإبراهيم محمد حمدى. =

....

الإجراءات

=بتاريخ ١٤ أبريل ١٩٩٠أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص المادة ١/٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فيما تضمنه من اعتبار التصرفات التالية للتصرف الأول بالبيع، باطلة ولو كانت مسجلة، مع إلزام المدعى عليهما الخامس والسادس بالمصروفات ومقابل الأتعاب.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت في ختامها الحكم: أصليا بعدم قبول الدعوى، واحتياطيا برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها، ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

وحيث إن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعى عليها الخامسة كانت قد اشترت من مورثة المدعى عليهم فى الدعوى الماثلة، العقار المبين الحدود والمعالم بالأوراق، بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٧٨/٧/٢٠، كما قام الورثة أنفسهم- بعد وفاة مورثتهم المذكورة وبوصفهم خلفا عاما لها- ببيع العقار ذاته مرة ثانية، إلى المدعى فى الدعوى الماثلة بموجب عقد البيع المشهر برقم ٦٢٠ لسنة ١٩٨٨ توثيق شمال القاهرة بتاريخ ١٩٨٨/٢/٢٨، مما حمل المشترى الأول على أن يقيم أمام محكمة الزيتون الجزئية الدعوى المقيدة برقم ١٩٣ لسنة ١٩٨٩ التى قضى فيها ببطلان عقد البيع المشهر المشار إليه آنفا، ومحو التسجيلات الخاصة به وبصحةونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٧٨/٧/٢٠ وبرفض طلب فسخه، وإذ طعن على هذا الحكم استئنافيا أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية (مدنى مستأنف شمال القاهرة)، وكان الحاضر عن المدعى فى الدعوى الماثلة، قد دفع بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكانت محكمة الموضوع قد قدرت جدية دفعه، فقد أقام الدعوى

....

الراهنة، وحصر فى صحيفتها المسألة الدستورية فى الجملة الأخيرة الواردة فى الفقرة الأولى من المادة ٢٣ المشار إليها ونصها ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات، المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا.

وحيث إن المدعى ينعى على الفقرة المشار إليها أن ما تضمنته من بطلان البيع اللاحق ولو كان مسجلا، ينطوى على إهدار لأحكام القانون المدنى وقانون التسجيل خاصة بعد أن صار الشهر العقارى الدعامة الأساسية التى يقوم عليها الائتمان. وإهدار إجراءاته التى توخى بها المشرع حماية الملكية الخاصة، يعتبر إخلالا بها بالمخالفة للدستور الذى كفل صونها من العدوان بنص المادة ٣٤ منه.

وحيث إن الدستور حرص على صون الملكية الخاصة، وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وفى الحدود وبالقيود التى أوردها باعتبارها مترتبة- فى الأصل- على الجهد الخاص الذى بذله الفرد بكده وعرقه، وبوصفها حافزه إلى الانطلاق والتقدم، إذ يختص دون غيره بالأموال التى يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها لتعود إليه ثمارها ومنتجاتها وملحقاتها، وكانت الأموال التى يرد عليها حق الملكية، تعد كذلك من مصادر الثروة القومية التى لايجوز التفريط فيها أو استخدامها على وجه يعوق التنمية أو يعطل مصالح الجماعة. وكانت الملكية فى إطار النظم الوضعية التى تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة، لم تعد حقا مطلقا، ولاهى عصية على التنظيم التشريعى، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهى وظيفة يتحدد نطاقها ومرماها على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التى ينبغى توجيهها إليها،=

....

=وبمراعاة الموازنة التى يجريها المشرع ويرجح من خلالها مايراه من المصالح أولى بالرعاية وأجدر بالحماية على ضوء أحكام الدستور، متى كان ذلك، تعين أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مهتدياً بوجه خاص بالقيم التى تنحاز إليها الجماعة فى مرحلة معينة من مراحل تطورها، وبمراعاة أن القيود التى تفرضها الوظيفة الاجتماعية على حق الملكية للحد من إطلاقها، لاتعتبر مقصودة لذاتها، بل غايتها خير الفرد والجماعة

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان الدستور قد كفل فى مادته الثانية والثلاثين حماية الملكية الخاصة التى لاتقوم فى جوهرها على الاستغلال، وهو يرد انحرافها كلما كان استخدامها متعارضا مع الخير العام للجماعة، مؤكدا دعمها بشرط قيامها على الوظيفة الاجتماعية التى يبين المشرع حدودها، مراعيا فى ذلك أن تعمل فى خدمة الاقتصاد القومى وفى إطار خطة التنمية، وكان البين من الأحكام التى اختص بها الدستور الملكية الخاصة أن صونها من العدوان رهن بتوافر الشرائط التى تطلبها فيها ويندرج تحتها نأيها عن الاستغلال، والتزامها مصالح الجماعة والعمل على تحقيقها ودون مناهضتها بالاتفاق على خلافها، وكان المشرع فى نطاق سلطته التقديرية فى مجال تنظيم الحقوق، قد سن النص المطعون فيه، مقررا العمل به من تاريخ نشره، ودالا بمقتضاه على أن الأسبق إلى شراء وحدة من مالكها- ولو كان ذلك قبل تسجيل عقده وبقاؤها بالتالى من الناحية القانونية على ذمة من ابتاعها منه- هو الأجدر بالحماية ضمانا للثقة المشروعة فى التعامل، فإذا باع مالكا الوحدة ذاتها لغير من تعاقد معه على شرائها أولا، كان ذلك نوع من التعامل فيها يقوم على التحايل والانتهاز، وهو مادعا المشرع إلى أن يبطل البيوع اللاحقة لتصرفه الأول فيها باعتبار أن محلها قد عدا من الأموال التى لايجور التعامل فيها- لابناء على طبيعتها، ولالأن بيعها يعتبر منافيا للغرض الذى خصص لها ورصدت عليه- وإنما لأن هذا التعامل يعتبر منهيا عنه بنص فى القانون، وغير مشروع بالتالى.

وحيث إن النص المطعون فيه- فيما تضمنه من قاعدة آمره ناهية- قد تقرر على ضوء أسس موضوعية بعد أن شرع التعامل فى الوحدة الواحدة أكثر من

....

مرة، انحرافا عن الحق وتماديا في الباطل، واستمراء للزور والبهتان، جلبا للمال الحرام إيثارا وإثراء، وضمانا لموارد متجدده اهتبالا وانتهابا، وافتئاتا على الحقوق الثابتة إنكارا، وسعيا من مالكها لنقض ماتم من جهته عدوانا، فقد كان أمراً محتوما أن يرده المشرع على أعقابه بإهدار سوء قصده جزاء وفاقا، وأن يقرر بالتالى- وزجرا لتلاعبه- بطلان البيوع اللاحقة جميعها- وقوامها الانتهاز والتحايل على ما سلف البيان- بطلانا مطلقا لضمان انعدامها، باعتبار أن العقد لايصير وجوداً ولو أجيز، ولأن بطلان هذه البيوع مؤداه أن لكل ذى مصلحة أن يتمسك ببطلانها، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها. ولايعدو بطلان العقد أن يكون جزاء على عدم استجماعه لأركانه كاملة مستوفية لشروطها، وهو مانحاه النص المطعون عليه بناء على اعتبارات موضوعية، ولحماية مصلحة عامة لايجوز أن تختل، ضمانا لتعامل يتوخى رعاية الحقوق لا إهدارها أو الانتقاص منها، وبثاً للثقة المشروعة التى ينبغى أن يكون محاطا بها، ملتزما إطارها، وقمعا لكل صور الانحراف التى تفسده وتنال منه، ولو كان محل الالتزام قد أضحى غير مشروع حكما- لاطبيعة- بناء على نص ناه فى القانون، ولامخالفة فى ذلك كله للدستور ذلك أن النص المطعون فيه قد سرى بأثر مباشر اعتباراً من تاريخ العمل به، وتحدد مجال البطلان- وفقا لأحكامه- بالعقود اللاحقة التى تم بها بيع الوحدة ذاتها لغير من تعاقد مالكها على شرائها منه أولا، وارتد هذا البطلان إلى قاعدة آمرة لايجوز التحلل منها أو إهدارها باعتبارها أصون للمصالح الاجتماعية والاقتصادية المرتبطة بها وأدعى إلى تنحية المصلحة الفردية التى تناقضها، وبوصفها واقعة فى المجال الطبيعى للنظام العام، وهو يتحدد دائرة ومفهوماً، تخوما ودلالة، على ضوء العوامل الاجتماعية والاقتصادية الغالبة فى بيئة بذاتها خلال زمن معين، متى كان ذلك وكان القانون المدنى قد نص فى المادة ١٣٥ منه على أنه إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام كان العقد باطلاً، وكان النص المطعون فيه دامغا لمشروعية المحل فى عقود البيع اللاحقة، مقرراً بطلانها، مجرداً إياها من الآثار المترتبة عليها كأعمال قانونية، فإن تسجيلها يكون معدوم الأثر لوروده على عير محل، ذلك إن العقد الباطل منعدم وجوداً من الناحية القانونية، وهو انعدام لاتتعدد مراتبه أو يتدرج، بل هو درجة واحدة لاتفاوت فيها، وبه يعود المتعاقدان إلى=

....

= الحالة التى كانا عليها عند التعاقد مالم يكن ذلك مستحيلا، فيجوز عندئذ الحكم بتعويض عادل.

وحيث إن المدعى قد قرر- فى تدليله على مخالفة النص المطعون عليه للدستور- أن الفرض فى العقد الأسبق أنه غير مسجل بما مؤداه بقاء الوحدة محل النزاع بيد مالكها وجواز تصرفه فيها وذلك خلافا للعقد اللاحق إذ هو مسجل، ومن المقرر أن الأسبق إلى تسجيل العقد هو الأحق والأجدر بنقل الملكية إليه، ذلك أن التسجيل- وقد ورد فى شأن أحد العقود المنشئة لحق من الحقوق العينية الأصلية- يفيد لزوما جواز الاحتجاج بأثره الناقل للملك، سواء فيما بين المتعاقدين أو فى مواجهة الأغيار، وكان ما قرره المدعى على النحو المتقدم مردوداً أولا بأن المفاضلة بين عقدين تغليبا لأحدهما وترجيحاً لأحد المركزين القانونيين على الآخر، يفترض أن هذين العقدين مستوفيان لأركانهما ولشروط صحتهما، وهو ما تخلف فى تطبيق أحكام النص التشريعى المطعون عليه، ذلك أن عقد البيع اللاحق- وقد اعتبر باطلا بطلانا مطلقا بناء على نص ناه فى القانون- قد أضحى منعدما لامجال لانفاذه، بما مؤداه زوال كافة الآثار التى رتبها وعودة الأوضاع إلى حالها قبل إبرامه كلما كان ذلك ممكنا، وذلك خلافا للعقد الأول إذ لاشبهة فى صحته ونفاذه وترتيبه التزاما شخصياً على البائع بالعمل على اتخاذ الإجراءات اللازمة لنقل ملكية المبيع. ومردودا ثانيا بأن تسجيل عقد ما، لايدل بالضرورة على صحته ونفاذه، ذلك أن العقد المسجل قد يكون صوريا أو باطلا أو مستحيل التنفيذ أو منفسخا.

وحيث إنه لامحل كذلك للقول بأن تدخل المحكمة الجنائية يعتبر لازماً لتقرير بطلان عقد البيع اللاحق فى شأن الوحدة ذاتها إعمالا للنص المطعون فيه الذى اعتبر مالكها متصرفا فيها بهذا العقد مخاتلة أو تواطؤاً، ومرتكباً بالتالى لجريمة محدد عقوبتها لامحل لذلك، ذلك أن البيع اللاحق أبرم بالمخالفة لقاعدة آمرة تعد بذاتها مصدراً مباشراً لبطلانه، ومجرد إعمالها يعتبر كافيا لإيقاع الجزاء المقترن بها.

وحيث إن ما ينعاه المدعى من تعارض بين النص المطعون فيه وبين كل من القانون المدنى وقانون تنظيم الشهر العقارى، مردودا- وبفرض صحة هذا=

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

١- «..... وكانت الفقرة الثالثة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد نصت على أنه «ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه» كما نصت المادة ٤٤ من ذات القانون بالمعاقبة على مخالفة هذا الحظر مما مفاده أن هذه الجريمة لاتستلزم قصدا خاصا بل تتوافر أركانها بتحقق الفعل المادى والقصد الجنائى العام وهو تعمد الجانى إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه دون اعتداد بما يكون قد دفع الجانى إلى فعله أو الغرض الذى توخاه منه».

(طعن رقم ٧٠٢ لسنة ٥٠ق جلسة ١٩٨٠/١٠/٩)

٢-«لما كان الحكم المطعون فيه قد طبق فى حق الطاعن المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة

= الإدعاء- بما جرى عليه قضاء هذه المحكمة من أن اختصاصها بالفصل فى المسائل الدستورية مبناه مخالفة نص فى قانون أو لائحة لقاعدة فى الدستور، فلا يمتد لحالات التعارض بين القوانين واللوائح أو بين التشريعات ذات المرتبة الواحدة.

وحيث إنه لما كان ما تقدم، فإن قالة مخالفة النص المطعون فيه للحماية التى كفلها الدستور لحق الملكية، تكون مفتقرة إلى دعامتها مجردة منها، حرية بالإعراض عنها. متى كان ذلك، وكان النص المطعون فيه لايتعارض مع أى حكم آخر فى الدستور من أوجه أخرى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر　　　　　　　　　　رئيس المحكمة

بين المؤجر والمستأجر، وكانت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة وآخرها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاتسرى على الأراضى الفضاء. وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل بيان ماهية العقار الذى تقع به الحصة المبيعة بما ينفى عنه صفة الأرض الفضاء، وهو- فى خصوص هذه الدعوى- بيان جوهرى، لما له من أثر فى توافر العناصر القانونية للجريمة التى دين بها الطاعن، فإن الحكم يكون معيبا بالقصور الذى يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى».

(طعن رقم ٦٥٩٠ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٣/٣/٢٩)

٣- «لما كان البين من نص المادة المشار إليها التى دان الحكم الطاعن بمقتضاها أن واقعة تأجير ذات الوحدة لأكثر من مستأجر لاتكون مؤثمة إلا إذا حصلت من المالك دون سواه. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قصد عن استظهار صفة الطاعن كمالك للوحدة السكنية التى دانه بتأجيرها لأكثر من مستأجر وهى مناط التأثيم وفقا لما جرى عليه نص المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفة البيان- وذلك رغم ما أبداه الطاعن من دفاع حصله الحكم- بأنه ليس مالكا للعقار الذى تقع به العين المؤجرة موضوع الدعوى المطروحة وأنه مملوك لأولاده، وكان هذا الدفاع على هذه الصورة يعد دفاعا جوهريا بحيث إذا صح لتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن المحكمة إذ لم تقسطه حقه وتعن بتحقيقه بلوغا إلى غاية الأمر فيه، فإن حكمها يكون فوق إخلاله بحق الطاعن فى الدفاع معيبا بالقصور الذى يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها فى الحكم والتقرير برأى فيما يثيره الطاعن من دعوى الخطأ فى تطبيق القانون مما يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بغير حاجة إلى بح باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم ٤٩٣٣ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٩)

مادة (٢٧)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب فى موعد لايجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة.

فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها، فللمستأجر قبل مضى ١٥ (خمسة عشر) يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة.

وفى المدن والقرى التى لاتوجد بها مأموريات عوائد، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول.

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع.

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات.

القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

٤٧٨- موعد الوفاء بالأجرة وما في حكمها:

تقضى القواعد العامة بالوفاء بالأجرة فى الميعاد المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة فى المواعيد التى يحددها عرف الجهة. فقد جرى نص المادة ٥٨٦ مدنى على أنه: «يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة فى المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة» .

إلا أن المادة خرجت عن القواعد العامة، وأوجبت الوفاء بالأجرة وما فى حكمها فى موعد لايجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه، سواء نص على ذلك فى العقد أو لم ينص، طالما أن العقد لم يتضمن موعدا آخر للوفاء يخالف ذلك، فإذا تضمن موعدا آخر للوفاء تعين الوفاء بالأجرة فى هذا الموعد.

٤٧٩- المقصود بالأجرة:

المقصود بالأجرة، الأجرة القانونية للمكان المؤجر حسب القانون الذى يخضع له فى تقدير أجرته، بعد إضافة ما قد يرد عليها من زيادة أو استنزال ما قد يرد عليها من تخفيض بمقتضى القوانين المنظمة لذلك، أو بموجب حكم صادر من القضاء، أو الأجرة الاتفاقية إذ كان المكان لايخضع لأحكام التحديد القانونى للأجرة.

٤٨٠- ما يعد في حكم الأجرة:

يعد فى حكم الأجرة الالتزامات الأخرى التى يلتزم بها المستأجر وتضاف إلى الأجرة، إما بمقتضى القانون أو الاتفاق أو العرف، ومن أمثلة ذلك:

(أ)- ثمن المياه التى يستهلكها المستأجر، فى الحالات التى يلتزم فيها المستأجر بأداء ثمن المياه إلى المؤجر ليتولى توريده إلى الجهة المختصة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الأجرة المستحقة على المستأجر. شمولها الضرائب والرسوم وقيمة المياه أو الكهرباء أو أجرة البواب. تخلف المستأجر عن الوفاء بها. خضوعه لذات أحكام التأخر فى الأجرة».

(طعن رقم ٨٩٥ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٨/٥/٢٦)

٢- «الأجرة المستحقة على المستأجر. ماهيتها. م ١٨ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١. تخلف المستأجر عن سداد قيمة استهلاك المياه. اعتباره نكولا عن دفع الأجرة. خضوعه لذات أحكام التأخر فى الأجرة».

(طعن رقم ١٦٦٠ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٨)

(طعن رقم ٥٧٢ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٧/٢٠)

٣- «قيمة استهلاك المياه. عدم التزام المستأجر بها إلا فيما يخص استهلاك الوحدة التى يشغلها من استهلاك فعلى دون ما اتفق عليه فى العقد. اعتبارها من ملحقات الأجرة وتعامل معاملتها. مؤدى ذلك. وجوب بيانها فى التكليف بالوفاء».

(طعن رقم ٤٦٥١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢٤)

٤- «عدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها فى العقد. التزامه بقيمة ما يخص الوحدة التى يشغلها من استهلاك فعلى. م٣٣ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ٤٩٧ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٩)

٥- «عدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه إلا ما يخص الوحدة التى يشغلها من استهلاك فعلى. م٣٣ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ٥٥٤ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٤)

(طعن رقم ٤١٠٦ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٢/٦/١٧)

٦- «إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على سند من تكرار امتناع المستأجر عن سداد قيمة استهلاك المياه دون مبرر بالرغم من عدم تقديم المطعون ضده الدليل على إخطار كل مستأجر بما يخصه من قيمة استهلاك المياه عن العقار جميعه خطأ وفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم ٥٥٤ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٤)

٧- «قيمة استهلاك المياه من ملحقات الأجرة- خلو التكليف بالوفاء من قيمة الاستهلاك الفعلى المستحق. أثره. بطلان التكليف».

(طعن رقم ٤٧٨٥ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢١)

(طعن رقم ٢٢٣٧ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٩١/١٢/٣١)

٨- «الأجرة المستحقة على المستأجر. ما هيتها. المادتان ١٨ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ٢٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. شمولها الضرائب والرسوم وثمن المياه والكهرباء وأجرة البواب. تخلف المستأجر عن الوفاء بها. أثره. خضوعه لذات أحكام التأخير فى الأجرة».

(طعن رقم٥١٩٩ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٨)

(طعن رقم ٦٦٠٨ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٤)

(ب) تكاليف الإنارة إذا كان المؤجر هو الذى يتولى تحصيلها من المستأجر وسدادها.

(نقض ١٩٨٨/٥/٢٦- المنشور سلفا فى هذا البند- بنها الابتدائية فى ١٩٧٩/١٢/١٠- الدعوى ١٨١٢ لسنة ١٩٧٨).

(جـ) أجر البواب ومقابل نور مدخل العمارة والسلم فى الحالات التى يقع بها الالتزام بها على المستأجر.

(نقض ١٩٨٨/٥/٢٦- المنشور سلفا فى هذا البند- بنها الابتدائية فى ١٩٧٩/١٢/١٠ المشار إليه سلفا فى هذا البند- راجع أيضا بند ١٨٤ وما بعده، بند ٢٦٦ وما بعده).

٤- الضرائب العقارية الأصلية والإضافية التى تضاف إلى الأجرة ويلتزم بها المستأجر، وقد نصت المادة ١٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة على التزام المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية وأنه يترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

(أ)- معنى الأجرة المستحقة وفق المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لايقتصر على الأجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر فى الطعن عليه، وإنما يقصد بها أيضا ما جعله القانون فى حكم الأجرة، ومن ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقررة بالمادة ١٩ من ذات القانون والتى تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر فى موعد معين، ومؤدى نص المادة العاشرة من القانون المشار إليه أن الأجرة تشمل الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الإعفاء بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ومن بينها رسم النظافة، ويترتب على عدم الوفاء بها النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة، وإذ أجازت المادة الثامنة من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لايجاوز ٢ ٪ من القيمة الإيجارية، فإن حكم نكول الطاعن عن سداد هذا الرسم هو ذات حكم عدم سداد الأجرة وتعامل نفس معاملتها من حيث إدراجها فى التكليف بالوفاء».

(طعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

(ب) - «ذلك أنه لما كانت الضرائب على العقارات المبنية التى يقع عبؤها على شاغليها تعتبر- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- عنصرا من عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الإيجارية للعين فتأخذ حكمها باعتبارها أجرة لها ضريبة، ويصدق ذلك على الرسوم بما فيها رسم النظافة إذ يعتبر جزءا من الأجرة وتسرى عليها أحكامها.... الخ».

(طعن رقم ١٠٨٩ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٨٣/٤/١٥)

(جـ)- «وكانت الأجرة القانونية تشمل إلى جانب القيمة الإيجارية الضرائب التى لايشملها الإعفاء المقرر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والرسوم ومنها رسم النظافة، وكان تحديد فروق الأجرة المدفوعة بالزيادة يقتضى خصم رسم النظافة باعتبار أن المستأجر هو الملزم به، فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل إضافة رسم النظافة إلى القيمة الإيجارية توصلا منه لتحديد الأجرة القانونية، وأغفل خصمه أيضا من فروق الأجرة، فإنه يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم ١٨٠٥ لسنة ٥١ق جلسة ١٩٨٦/٣/٢٦)

٢- « الأجرة المستحقة ما هيتها. المادتان ١٨ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ٢٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم أداء المستأجر الضرائب إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية . أثره. ذات النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة م ١٤ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم ٣٦٤٠ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٨)

(طعن رقم ٤٦٥١ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٣/١٠/١٤)

- راجع أيضا نقض ١٩٨٨/٥/٢٦ المنشور سلفا فى هذا البند.

(د) رسم النظافة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «نكول المستأجر عن سداد رسم النظافة. اعتباره تخلفا عن دفع الأجرة. خضوعه لذات أحكام التأخر فى الأجرة».

(طعن رقم ١٤٢٩ لسنة ٥٣ق جلسة ١٩٨٩/٦/٢٢)

٢- «الأجرة المستحقة على المستأجر شمولها الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الإعفاء. تخلف المستأجر عن سداد رسم النظافة. أثره. خضوعه لذات النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة».

(طعن رقم ٢٣٩١ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٩)

٣- «رسم النظافة. مناط فرضه. عن طريق المجالس المحلية لكل محافظة. قرار محافظ القاهرة بفرض رسم النظافة لايجوز مد نطاق سريانه إلى محافظة أخرى. قضاء الحكم باعتبار أن قرار محافظ القاهرة رقم ٩٦ لسنة ١٩٦٨ بفرض رسم نظافة ٢٪ من القيمة الإيجارية على العين الكائنة بمحافظة الجيزة. خطأ».

(طعن رقم ٨٨٦٣ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٥/١/١)

٤- الأجرة المستحقة على المستأجر شمولها الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الإعفاء. تخلف المستأجر عن سداد رسم النظافة. خضوعه لذات أحكام التأخر فى الأجرة».

(طعن رقم ٨٢٤ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٩)

٥- «الأجرة المستحقة على المستأجر شمولها رسم النظافة والرسوم والضرائب. تخلف المستأجر عن الوفاء بها خضوعه لذات أحكام التأخير فى الأجرة».

(طعنان رقما ٦٤٢٠، ٦٩٣٢ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٨)

(طعن رقم ٢٠٨٤ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٢٥)

٤٨١- مالايعد في حكم الأجرة:

١- ضريبة الدفاع والأمن القومى فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

(نقض ١٩٨٤/١١/٢٨- راجع بند ٢١٥ الهامش)

٢- نفقات الوفاء بالأجرة، ذلك أن المادة ٢٤٨ من القانون المدنى جعلت نفقات الوفاء على المدين إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

٣- نصيب المستأجر فى أعباء الترميم والصيانة المنصوص عليها بالمادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(راجع بند ٢٥٨ ومابعده- وكذا الأحكام المنشورة بالجزء الثانى فى شرح المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

٤- مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى وتوصيل الإنارة.

(راجع الأحكام المنشورة بالجزء الثانى فى شرح المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

٤٨٢- إثبات الوفاء بالأجرة:

يقع على المستأجر عبء إثبات الوفاء بالأجرة ويتبع فى ذلك حكم القواعد العامة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأنه:

١- «.... لما كان ذلك وكان المقرر أن المستأجر هو المكلف بتقديم الدليل على سداده كامل الأجرة المستحقة فى ذمته فإنه لايسوغ له قلب عبء الإثبات والنعى على حكم بخلو الأوراق من دليل على عدم أدائه الأجرة كاملة ..... الخ».

(طعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

٢- «..... لما كان من المقرر وفقا لنص المادة ١ من قانون الإثبات أن على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه، وكان المستأجر

ملزما قانونا بالوفاء بالأجرة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، ومن ثم كان هو المكلف- باعتباره المدين فى هذا الالتزام- بإثبات الوفاء به».

(طعن رقم ٥١ لسنة ٤٦ق جلسة ١٩٨١/٣/١٤)

إلا أن النص أوجب على المؤجر أن يسلم المستأجر إيصالا تثبت فيه قيمة الأجرة التى التى أداها إليه، وذلك حتى يسهل على المستأجر إثبات الأجرة الفعلية التى يدفعها ويصعب على المؤجر التلاعب بإخفاء القيمة الحقيقية. ولم يرتب الشارع جزاء على عدم تسليم الإيصال المشار إليه، وإنما خول المستأجر فى حالة امتناع المؤجر عن تسليم الإيصال، أن يمتنع عن الوفاء بالأجرة مباشرة، والوفاء بها بالطريق الذى حدده النص.

٤٨٣- متى تتبع إجراءات الوفاء بالأجرة الواردة بالنص؟

لاتتبع إجراءات الوفاء بالأجرة الواردة بالنص والتى تبدأ بإخطار المستأجر المؤجر بكتاب موصى عليه بعلم وصول لتسلم الأجرة خلال أسبوع إلا إذا عرض المستأجر الأجرة المستحقة وما فى حكمها كاملة على المؤجر ورفض استلامها وتسليمه إيصالا مثبتة به قيمة الأجرة.

أما إذا قام المستأجر باتباع هذه الإجراءات ابتداء قبل عرض الأجرة وما فى حكمها على المؤجر، كان الإيداع الذى يتم طبقا لهذه الإجراءات غير مبرىء لذمته.

ويلاحظ أن هذه الإجراءات قاصرة على أجرة الشهر الأخير، ويحق لمأموريات العوائد رفض قبول الإيداع بالنسبة لأى مدة أخرى[١].

٤٨٤- الإجراءات الواجب اتباعها في حالة رفض المؤجر استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها:

أولا: إخطار المؤجر بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم وصول:

إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها، فعلى

(١) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ١١٢.

المستأجر قبل مضى ١٥ يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع.

وإذا كان المستأجر قد أخطر المؤجر كى يتسلم الأجرة قبل عرضها عليه، ثم عرضها عليه وامتنع عن استلامها وإعطائه الإيصال القانونى، فإن ذلك لايغنيه عن إخطاره فى خلال المدة المشار إليها، لأن القانون اشترط أن يكون الإخطار بعد تاريخ الاستحقاق قبل مضى ١٥ يوما من ذلك التاريخ «فى هذا المعنى: رأى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإدارة المحلية فى ١٩٦٦/٢/٨ ملف رقم ٢٢٢/١١/٣٨».

ويجب أن يحدد لتسليم الأجرة المكان الذى يتم فيه الوفاء بالأجرة، وهو موطن المستأجر، إلا إذا كان هناك اتفاق بين الطرفين أو عرف يقضى بغير ذلك (م٢/٥٨٦ مدنى).

ويرسل الكتاب إلى المؤجر فى موطنه، ويجب تسليم الكتاب إلى المؤجر ذاته أو لمن يوكله فى ذلك طبقا لما تنص عليه لائحة البريد والتعليمات الصادرة من مصلحة البريد فى هذا الشأن (راجع بند ٢٤٣). فإذا ذهب المؤجر إلى مكان الوفاء وتسلم الأجرة وأعطى المستأجر إيصالا مثبتا لذلك، برأت ذمة المستأجر، أما إذا أصر المؤجر على موقفه ورفض استلام الأجرة خلال أسبوع من تاريخ تسلمه الاخطار، تعين على المستأجر القيام بالإجراء التالى وهو الإيداع.

ثانيا: ايداع الأجرة:

إذا رفض المؤجر استلام الأجرة وإعطاء المستأجر إيصالا بالاستلام فى الميعاد المشار إليه، تعين على المستأجر إيداع الأجرة خلال الأسبوع التالى لانتهاء المهلة المحددة لاستلام الأجرة، فإذا كان المؤجر قد تم إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم وصول بتسلم الأجرة فى ٥ يناير سنة ١٩٨٠ مثلا فإن

المهلة المحددة للاستلام وقدرها سبعة أيام تنتهى فى ١٢ يناير سنة ١٩٨٠، إذ لايحسب اليوم الأول للإخطار طبقا للمادة ١٥ مرافعات وينقضى هذا الموعد بانقضاء اليوم الأخير منه، وابتداء من اليوم التالى ١٣ يناير تبدأ مدة الإيداع وهى سبعة أيام أيضا، فيجب أن يحصل فى خلالها إيداع الأجرة خزانة مأمورية العوائد المختصة، وفى المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

ويجب أن يكون الإيداع لحساب المؤجر، ويتم الإيداع دون رسوم ويعطى المستأجر ايصالا بما تم إيداعه، ويترتب على هذا الإيصال إبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بمقدار المبلغ المودع، فلا يشترط لبراءة ذمة المستأجر أن يكون الإيداع بكامل الأجرة القانونية كما هو الحال فى العرض الحقيقى والإيداع، وذلك تيسيرا على المستأجرين وحتى يقلع المؤجرون عن تعنتهم فى الامتناع عن تسلم الأجرة من المستأجرين[١]. إلا أن ذلك لايؤثر على ما قد يكون للمؤجر قبل المستأجر من حقوق أخرى، وتمسكه بما يترتب عليها من آثار. فإذا لم يودع المستأجر الأجرة كاملة يكون للمؤجر طرد المستأجر من العين المؤجرة لعدم الوفاء بكامل الأجرة المستحقة قانونا فى حالة الاتفاق على الشرط الصريح الفاسخ.

ثالثا: الإخطار بحصول الإيداع:

يتعين على المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بحصول الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. وقد هدف الشارع من ذلك أن يوفر للمؤجر أكثر من سبيل للعلم بحصول الإيداع لكى يعمل على صرف المبلغ المودع على ذمته[٢].

(١) الخولى ص ١٧٧.

(٢) المستشار عبد الحميد عمران أسباب الإخلاء فى قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه الطبعة الأولى ١٩٨١/ ١٩٨٢ ص ٣١٩.

رابعاً: اداء الجهة المودع لديها الاجرة إلي المؤجر:

تلتزم الجهة المودع لديها الأجرة بأداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبه دون قيد أو شرط أو إجراءات.

وقد جرت بعض مأموريات العوائد على عدم صرف الأجرة المودعة إلى المؤجر إلا بعد أن تتحقق من أنه ليس مدينا بمطلوبات لها، وهذا يقتضى بحثا وتحريات تستغرق وقتا طويلا تؤخر صرف الأجرة إلى المؤجر، وقد يؤدى الأمر إلى حجز الأجرة المودعة أو إجراء المقاصة فيها مع الضرائب والرسوم المستحقة على المؤجر(١).

وما درجت عليه هذه المأموريات– فى رأينا– يتنافى مع مقصود المشرع من النص على صرف الأجرة المودعة للمؤجر « دون شرط أو إجراءات» والذى تغيا منه وضع نظام سهل مبسط للوفاء، فى حالة رفض المؤجر تسلم الأجرة من المستأجر.

٤٨٥- الجزاء علي مخالفة إجراءات الإخطار بالوفاء والإيداع:

لم تضع المادة جزاء على مخالفة المستأجر شرائط صحة الإخطار بالوفاء والإيداع سالفة الذكر، وعلى ذلك فإنه يتعين الرجوع فى هذا الشأن إلى القواعد العامة فى البطلان المنصوص عليها فى قانون المرافعات.

وقد نصت المادة ٢٠ من قانون المرافعات على أن يكون الإجراء باطلا إذا نص القانون صراحة على البطلان أو إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء.

ومن ثم فإن أى من إجراءات الإخطار بالوفاء والإيداع يكون باطلا إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء. ولما كان المشرع حدد للإخطار

---

(١) خميس خضر ص ٢٧٤.

بالوفاء والإيداع طريقا معينا ومواعيد محددة هدف منها صيانة مصلحة المؤجر وحمايتها، فإنه يترتب على مخالفة هذه الإجراءات أن تفقد صفاتها الخاصة بها والمميزة لها بحيث لايتحقق الغرض المقصود منها. ومن ثم فإن البطلان يلحق الإخطار بالوفاء إذا لم تتوافر شرائط صحته، كما يلحق البطلان الإيداع إذا لم تتوافر فيه شرائط صحته أيضا.

وعلى ذلك يلحق البطلان الإخطار إذا لم يتم ذلك الإخطار بكتاب موصى عليه بعلم وصول، أو إذا لم يكن موجها إلى المؤجر، كما يلحق البطلان الإيداع إذا لم يتم خلال الأسبوع التالى لمهلة الوفاء، أو إذا تم على ذمة شخص آخر غير المؤجر صاحب الحق فى قبض الأجرة أو إذا تم فى مأمورية عوائد غير مختصة.

ولامحل للبطلان فى حالة ما إذا كان المبلغ المعروض أو المودع يقل عن الأجرة القانونية لأن الفقرة الخامسة من المادة نصت على أن: «ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع».

كما نرى أنه لامحل للبطلان[١]. إذا تخلف المستأجر عن إخطار المؤجر بالإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول، ذلك أن المادة لم تحدد موعدا للقيام بهذا الإجراء، كما أنها قد أوجبت القيام بالإجراء المذكور على الجهة المودع لديها أيضا، وفى قيام الجهة بالإخطار ما يؤدى إلى تحقيق الغرض الذى قصده الشارع من اخطار المؤجر بالإيداع[٢].

---

(١) الخولى ص ١٧٣ وما بعدها.

(٢) وقد صدرت التعليمات الإدارية إلى مأموريات العوائد بالتنبيه على كاتب السجل بإخطار المؤجر باستمارة ١١٧ إيرادات عن المبلغ المودع فى نهاية كل يوم على أن تسلم الإشعارات الخاصة بذلك لمكتب البريد فى صباح اليوم التالى (المرجع السابق ص ١٧٥).

إلا أن محكمة النقض ذهبت إلى أن تخلف أحد الإجراءات المنصوص عليها بالمادة يرتب البطلان.

فقد قضت بأن:

١- (أ)- «النص فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- يدل على أن المشرع أراد أن يجنب المستأجر إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها فى المادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من قانون المرافعات إذا ما تعنت معه المؤجر ورفض استلام الأجرة فرسم له استثناء من القواعد العامة للوفاء بالديون- طريقا سهلا ميسرا للوفاء بالأجرة التى رفض المؤجر استلامها تعنتا بأن خوله- قبل مضى خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاق الأجرة- أن يخطر المؤجربكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بأن يتسلم منه الأجرة خلال أسبوع فإذا انقضى هذا الأجل ولم يتسلمها كان له أن يودعها- خلال الأسبوع التالى ودون رسوم- خزانة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار بالنسبة للمدن والقرى التى لاتوجد بها مأموريات عوائد ثم أوجب عليه والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول واعتبر إيصال هذا الإيداع سندا مبرئا لذمته من دين الأجرة المستحقة بالقدر المودع ولئن لم ينص المشرع على البطلان كجزاء على عدم اتباع المستأجر للإجراءات المشار إليها إلا أن ذلك مستفاد ضمنا من اعتداد المشرع بالإيداع الحاصل وفقا لهذا الإجراءات التى سجل بها المستأجر على المؤجر بالإخطار تعسفه وعنته واعتباره هذا الايداع مبرئا لذمة المستأجر من دين الأجرة بالقدر المودع فإذا لم تحصل هذه الإخطارات من المستأجر أو وقعت باطلة انتفى الدليل على تعسف وعنت المؤجر وبالتالى فلا يعتبر الوفاء بهذا الطريق الاستثنائى قائما ولاتبرأ ذمة المستأجر لعدم تحقق الغاية التى هدف إليها

المشرع من هذا الإجراء الذى أراد به أن يقوم مقام إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها فى المادتين ٤٨٧، ٤٨٨ من قانون المرافعات وقد استقر قضاء هذه المحكمة على أن مخالفة الإجراءات التى تطلبها المشرع فيهما تجعل الإيداع غير مبرىء لذمة المدين».

(طعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٣/٢٣)

٢- «تمسك الطاعن (المؤجر) أمام محكمة الاستئناف ببطلان إجراءات ايداع المطعون ضده (المستأجر) للأجرة المستحقة عليه خزانة مأمورية العوائد المختصة لعدم تقديمه الدليل على إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لاستلام الأجرة وإخطاره بخطاب مماثل يفيد إيداعه لها خزانة تلك الجهة عن مدة ٤٤ شهرا وتعمده بالاتفاق مع موزع البريد إتمام الإخطارات عن مدة تالية بطريق الغش حتى لايتصل علمه بها، وتقديمه الدليل على ذلك. دفاع جوهرى. إغفال الرد عليه بدعوى أن المشرع لم يرتب البطلان كجزاء على عدم مراعاة المستأجر للإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. خطأ وإخلال بحق الدفاع».

(طعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٥٢ق جلسة ١٩٨٩/٣/٢٣)

٣- «إيداع المستأجر الأجرة المستحقة للمؤجر خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة. وجوب إخطاره المؤجر بذلك طبقا للإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تخلف ذلك أو وقوع الإخطارات باطله. أثره. بطلان الإيداع. مؤدى ذلك اعتباره غير مبرىء لذمة المستأجر. علة ذلك».

(طعن رقم ١٤٨٩ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٧)

(طعن رقم ١١٧٨ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١١/٩)

٤- «الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها لتفادى الحكم عليه

بالإخلاء. ماهيتها. قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة أو بإيداعها خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة وإخطاره المؤجر بذلك طبقا لنص المادة ٢٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. إيصال الإيداع اعتباره سندا مبرئا لذمته بالقدر المودع. سلوك المؤجر سبيل التقاضى فى شأنها. عدم التزام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة فى مرحلة الاستئناف. علة ذلك. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر صحيح فى القانون».

(طعن رقم ٣٠١ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/١/١٩)

٥- «إيداع المستأجر الأجرة المستحقة خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة. وجوب إخطار المؤجر بذلك طبقا للإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تخلف ذلك أو وقوع الإخطارات باطلة. أثره. بطلان الإيداع. اعتباره غير مبرىء لذمة المستأجر. علة ذلك».

(طعن رقم ١٢٨١ لسنة ٦١ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٢)[1]

---

(١) قارن طعن رقم ٢١٥٨ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٨٨/١١/١٤ فقد جاء به:

«إن المشرع رغبة منه فى التيسير على المستأجر فى حالة امتناع المؤجر عن تسلم الأجرة بغير سبب مشروع- رسم فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طريقا مبسط الإجراءات عديم النفقات سدا للطريق أمام تعنت الملاك خرج فيه عن القواعد العامة الوردة فى قانون المرافعات بشأن العرض والإيداع ولم يرتب البطلان جزاء عدم اتباع تلك الإجراءات، إذ أنه ارتأى فى التزام المستأجر بها ما يجنبه إقامة دعوى ضده بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أو فى القليل ما يرفع عنه عبء مصاريفها ونفقاتها الفعلية إذا ما رفعت ضده عنتا من المؤجر، أما إذا قعد المستأجر عن اتخاذ هذه الإجراءات وخاصة إخطاره المؤجر بإيداع الأجرة خزانة مأمورية العوايد المختصة أو الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار حتى اضطر هذا الأخير- وهو على جهل بذلك- إلى إقامة دعوى ضده بالإخلاء جزاء تخلفه عن سداد الأجرة فقد رتب المشرع للمؤجر حقوقا أخرى تتمثل فيما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية فى إقامة تلك=

٤٨٦-طرق التمسك بالبطلان:

البطلان الذى تناولناه فى البند السابق لايتعلق بالنظام العام. فهو بطلان نسبى. وعلى ذلك فلا تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها. وإنما يجب أن يتمسك به صاحب الشأن فيه. ويحصل التمسك ببطلان الإخطار بالوفاء أو الإيداع أو ببطلانهما معا بطلب يبدى أثناء نظر الخصومة. ويسقط الحق فى التمسك بالبطلان إذا نزل عنه من شرع لمصلحته كأن يرد على الإجراء بما يدل على أنه قد اعتبره صحيحا، أو يقوم بعمل أو إجراء باعتباره كذلك كأن يتقدم المؤجر إلى الجهة المودع لديها بطلب صرف المبلغ المودع[١].

٤٨٧- هل يجوز سلوك طريق العرض الحقيقي والإيداع طبقا للقواعد العامة؟

يجوز للمستأجر بدلا من اتباع إجراءات الإخطار بالوفاء أو الإيداع المنصوص عليها بالمادة، اتباع إجراءات العرض الحقيقى والإيداع المنصوص

= الدعوى، آية ذلك ما نصت عليه الفقرة الخامسة من المادة ٢٧ سالفة الذكر من أنه مع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمه المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع مما مفاده أن المستأجر الذى قعد عن إخطار المؤجر بالإيداع لايستطيع أن يتوقى الحكم بإخلائه بعد إقامة الدعوى بتقديم إيصال الإيداع باعتباره سندا مبرئا لذمته من الأجرة بالقدر المودع ولو كان الإيداع سابقا على رفع الدعوى، وإنما عليه إعمالا للمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - الذى صدر الحكم المطعون فى ظله- والمقابلة لنص المادة ١/٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يقوم قبل إقفال المرافعة فى الدعوى إلى جانب ما أودعه من أجرة بأداء كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية فى إقامة الدعوى التى كان قعوده عن الالتزام بالإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سببا فى إقامتها».

(١) الخولى ص ١٧٦.

عليها فى المادتين ٣٣٩ ، ٣٤٠ مدنى، والمواد ٤٨٧ وما بعدها من قانون المرافعات[١] ، ذلك أن الشرع قصد من النص على الإجراءات الواردة بالمادة التيسير على المستأجر فى الوفاء بالأجرة بإجراءات مبسطة بدلا من إجراءات العرض الحقيقى والإيداع، ليدرأ عنه عنت المؤجر المتمثل فى رفض استلام الأجرة، ومن ثم يكون للمستأجر إذا شاء سلوك إجراءات العرض الحقيقى والإيداع سالفة الذكر، وهى تحقق كافة الضمانات للمؤجر. إلا أنه إذا سلك المستأجر طريق العرض الحقيقى والإيداع المشار إليها فإنه يتعين إعمال قواعد وآثار هذين الإجراءين وحدهما، فلا يفيد المستأجر من التيسيرات الواردة بالمادة، فمثلا لاتكون إجراءات العرض الحقيقى والإيداع التى لاتشمل الأجرة المستحقة كلها مبرئة لذمة المستزجر بقدر المبلغ المودع كما هو الحال فى الإيداع والوارد بالنص.

---

(١) من هذا الرأى العطار فى شرح أحكام الإيجار ص٥١٥.

مادة (٢٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لايجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها.

ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد إعذار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب.

ويجوز للجهة التى تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإدارى.

ومع ذلك إذا أصبح التزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة، ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر.

فإذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة.

القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

٤٨٨- المقصود بالحق والميزة:

يقصد بالحق والميزة، أى حق أو ميزة ينتفع بها المستأجر بمناسبة عقد إيجاره. ويستوى أن يكون الحق أو الميزة فى عقود الإيجار التى تخضع تقدير

أجرتها لأجرة الأساس، أو فى عقود الإيجار التى تحدد أجرتها بمعرفة لجان التقدير بمقتضى القوانين: ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، أو تلك التى تخضع للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وهذه الحقوق والميزات تحدد أساسا فى ظل القوانين الثلاثة الأولى فى قرار تقدير الأجرة، إلا أنه لايوجد ما يمنع من تحديدها بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر فى عقد الإيجار أو فى اتفاق لاحق[١]، كما يجوز أن يحددها القانون أو العرف الجارى [٢].

ومن أمثلة ذلك، الحديقة التى ينتفع بها المستأجر والمصعد وماكينات رفع المياه إلى الأدوار العليا وآلات التبريد والتسخين، أو استعمال سطح المنزل فى نشر الملابس أو تركيب أسلاك التليفون أو المذياع أو التليفون.

وقد يكون الحرمان من الحق أو الميزة ناشئا عن عدم إجراء ترميم أو إصلاح من الترميمات والإصلاحات المشار إليها بالمادة ٥٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمنصوص عليها فى المادة ٢٩ من لائحته التنفيذية، وفى هذه الحالة فإن إعادة الحق أو الميزة تخرج عن نطاق المادة وتخضع لحكم المادة ٦١ من القانون[٣].

---

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٥٧ وما بعدها- خميس خضر ص ٢٤٧.

(٢) المستشار مصطفى هرجه الجديد فى القضاء المستعجل الطبعة الثانية ١٩٨٢ ويذهب سيادته إلى أنه لايجب أخذ النص بحرفيته بخصوص شرط الانتفاع السابق فيجوز للمستأجر أن يقيم دعوى إعادة الحق أو الميزة حتى ولو لم يسبق له الانتفاع بالحق أو الميزة طالما كانت مقررة له بسند قانونى (المرجع السابق ص ١٦٥).

(٣) وإن كان يجوز للمستأجر الالتجاء إلى القضاء المستعجل إذا توافر ركن الاستعجال بطلب إعادة الحق أو الميزة تاركا تحديد التكاليف وكيفية توزيعها إلى جهة الاختصاص الموضوعية بحسبانها مما يمس أصل الحق.

وإذا حصل الحرمان فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وكان فى صورة عمل من أعمال الترميم والصيانة العامة والدورية طبقا لهذا القانون والمواد ٢٥، ٢٦، ٢٩ من لائحته التنفيذية، فإنه يخرج أيضا عن نطاق المادة ويخضع لحكم المادة التاسعة من القانون المذكور.

ويلاحظ أنه لما كان التحديد القانونى للأجرة يتعلق بالنظام العام[١]، فإن الوجه الآخر لهذه القاعدة هو إلزام المؤجر بعدم إنقاص المنفعة التى يجنيها المستأجر مقابل أداء هذه الأجرة، لأنه يترتب عليها بالتالى زيادة الأجرة على التحديد القانونى.

٤٨٩- هل يشترط ان يكون الحرمان من الحق او الميزة عن عمد؟

لايشترط أن يكون الحرمان من الحق أو الميزة بفعل عمدى من المؤجر، بل يكفى أن يكون نتيجة إهمال منه أو حتى بفعل قوة قاهرة[٢].

وفى هذا قضت محكمة بندر طنطا للأمور المستعجلة بتاريخ **١٩٨٤/١٢/١١ فى الدعوى رقم ١٤٤ لسنة ١٩٨٤بأن:**

«وحيث أنه من المقرر أنه يشترط لتطبيق هذا النص (المادة ٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) ضرورة توافر ثلاثة شروط أولها وجود حق للمستأجر أو ميزة كان ينتفع بها وثانيهاأن يكون هذا الحرمان بفعل المؤجر سواء كان ذلك عن عمد أو إهمال وثالثها إعذر المؤجر بمعرفة قاضى الأمور المستعجلة....».

ولذلك لانقر ما ذهبت إليه محكمة استئناف القاهرة بتاريخ ١٩٧٩/٤/١٨ فى الاستئناف ٣٥٩٨ لسنة٩٠ق من أن: «الحرمان من الانتفاع بأية ميزة كان ينتفع بها المستأجر هو الحرمان المستهدف فى ذاته،

---

(١) وقد سبق أن أوضحنا أن الأجرة التى تخضع فى تقديرها لأحكام القانون الجديد تصبح بعد تحديدها إما اتفاقا أو بقرار نهائى من اللجنة متعلقة بالنظام العام.

(٢) فى هذا المعنى العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٤٠- أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٠ وما بعدها.

بمعنى أن يكون المؤجر قد عمد إلى حرمان المستأجر من أية ميزة له سواء بعمل إيجابى أو موقف سلبى الهدف منه التوصل لهذا الحرمان... الخ»[١] .

٤٩٠- اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بإعادة الحق او الميزة:

إذا حرم المؤجر المستأجر من أى حق من حقوقه أو من أية ميزة كان ينتفع بها، جاز للمستأجر اللجوء إلى قاضى الأمور المستعجلة بطلب إعادة الحق أو الميزة. واختصاص قاضى الأمور المستعجلة فى هذا الشأن مقرر بنص خاص، فلا يجوز للقاضى بحث توافر شرط الاستعجال فى الدعوى[٢] (راجع بند ١٧٥) وقد روعى فى هذا أن العدالة تقتضى عدم حرمان المستأجر من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها، ذلك أن هذا الحرمان والمنع- فضلا عما فيه من إنقاص للانتفاع الذى يقع عليه عقد الإيجار- فإن فيه ضررا مؤكدا بالمستأجر وهذا الضرر لاتسعف فيه القواعد العامة بفسخ عقد الإيجار لأن كلا من هذين الاحتمالين لايحقق مصلحة للمستأجر، فتمسكه بالفسخ أمر غير متصور فى ظل أزمة الإسكان، وإنقاص الأجرة ليس هدفا فى حد ذاته، وإنما الأصل هو التنفيذ الذى يعيد الحق أو الميزة إلى صاحبها ومن كان ينتفع بها.

٤٩١- حكم القاضي المستعجل بإعادة الحق او الميزة:

إذا تبين للقاضى المستعجل أن المؤجر حرم المستأجر من الحق أو منعه من

---

(١) منشور بمدونة التشريع والقضاء الجزء الثامن الأستاذ عبد المنعم حسنى «قضاء ٣» ص ٢٢.

(٢) المستشار محمد مصطفى حسن الجديد فى قانون إيجار الأماكن مقال بمجلة القضاة السنة ٣ سنة ١٩٧٠ العدد ٦٠ص ٢٧٤ وما بعدها.

الميزة، وكان من الممكن إعادة الحق أو الميزة ، فإنه يعذر المؤجر بإعادتهما إلى ما كانا عليه فى وقت مناسب يحدده، فإن لم يمتثل المؤجر أذن القاضى المستعجل للمستأجر بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة.

ومفاد ذلك أن المستأجر غير مكلف بإعذار المؤجر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه[١] . إلا أنه إذا قام المستأجر بهذا الاعذار، فإنه يغنى عن توجيه الإنذار من القاضى المستعجل. كما أنه لامحل للإعذار من جانب القاضى المستعجل إذا كان موقف المؤجر أمامه واضحا فى تمسكه بوجهة نظر تؤدى حتما إلى حرمان المستأجر من الحق أو الميزة، كأن يتضح ذلك من مذكراته أو أقواله أمامه بما لاحاجة معه للتمسك بشكلية قطعت الظروف- فى الخصوصية المطروحة للبحث- بعدم جدواها[٢] .

٤٩٢- منازعة المؤجر في قيمة التكاليف:

إذا نازع المؤجر المستأجر فى قيمة التكاليف التى تطلبتها إعادة الحال إلى ما كانت عليه، فإنه يختص بنظر النزاع محكمة الموضوع حسب القواعد العامة فى الاختصاص القيمى[٣] .

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٤٤٩.

(٢)قضاء الأمور المستعجلة راتب وكامل جـ١ طبعة سابعة ١٩٨٥ص٦١٣- الجديد فى القضاء المتعجل الطبعة الثانية ١٩٨٢ المستشار مجدى هرجه ص ١٦٥.

(٣) ذلك أن الحكم الصادر من القضاء المستعجلة حكم وقتى فلا يقيد محكمة الموضوع- راتب وكامل جـ١ ص ٦٠٧.

٤٩٣- قيام المستأجر بإعادة الحق او الميزة بدون ترخيص:

إذا قام المستأجر بإعادة الحق أو الميزة المعطلة بدون أن يحصل على ترخيص القاضى المستعجل فى ذلك، فإنه لايكون له رجوع على المؤجر إلا بدعوى الإثراء بلا سبب، وفى حدود ما وفره على المؤجر من نفقات كان الأخير ملتزما بها لإجراء الإعادة المذكورة، ولايكون له خصم هذه النفقات من الأجرة المستحقة إلا بعد أن يحكم له بها أو يتم الاتفاق على مقدارها، فتصبح المقاصة جائزة بينها وبين الأجرة(١) .

٤٩٤- قيام الجهة الإدارية بإعادة الحق او الميزة:

يجوز للمستأجر اللجوء إلى الجهة الإدارية التى تحدد بقرار من المحافظ لتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن. وهذه الجهة قد تكون فروع وزارة الإسكان والمرافق المختصة، فهى أقدر على القيام بالمسائل الهندسية المتعلقة بالمبنى بوجه عام، وقد تكون غيرها فى المسائل الأخرى.

وتقوم الجهة الإدارية بالتنفيذ على نفقة المالك على أن تقتضى التكاليف منه بالطريق الإدارى. ومدلول العبارة الأخيرة يشمل التنفيذ عن طريق جهة الإدارة «الشرطة»، والتنفيذ عن طريق الحجز الإدارى، ولا نعتقد أن المشرع قد قصد اتباع الطريق الأول لما يؤدى إليه من تعسف وإرهاق للمؤجر فى بعض الأحيان(٢) .

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٤٥٠.

(٢) فى هذا المعنى خميس خضر ص ٢٤٩

والهدف من إجازة إسناد تنفيذ الحكم إلى الجهة الإدارية هو الرغبة فى الاستغناء عن فرض الحراسة التى يضطر القضاء إلى فرضها لإجراء عمليات إعادة الحق أو الميزة، ذلك أن التجربة دلت على أن فرض الحراسات لم يحقق الغرض منه.

٤٩٥- هل يجوز للجهة الإدارية تنفيذ حكم القاضي المستعجل من تلقاء نفسها؟

ذهب رأى إلى أنه يجوز للجهة الإدارية المشار إليها أن تقوم من تلقاء نفسها بتنفيذ الحكم الصادر من القاضى المستعجل أو بناء على طلب مستأجر آخر فى العقار ذاته يكون له مصلحة فى تنفيذه، دون أن يعترض على ذلك بنسبية الأحكام القضائية، وسند هذا الرأى أن تفويض المشرع الجهة المذكورة فى تنفيذ الأحكام لم يقصد به مصلحة المستأجر رافع الدعوى فحسب، وإنما قصد به مصلحة عامة هى تيسير تحقيق الانتفاع الكامل بمرافق الأعيان المؤجرة محافظة على الثروة القومية من جهة وصيانة لحقوق المستأجرين من أقرب سبيل من جهة أخرى، فهى بمثابة جهة تنفيذ عامة، وليست مجرد ممثلة للخصم المحكوم لصالحه، هذا فضلا عن أن الجهة المذكورة إذ تتدخل فى ذلك فإنها تقوم بإجراء لازم ضرورى، عرض أمره على القضاء فليس للمؤجر أن يشكو من تنفيذ ما أمر به القضاء لأنه بتنفيذه يحقق نفعا عاما وقضى به ضده، فعليه أن يتحمله وليس له أن يتضرر من قيام الجهة الإدارية به طالما أنه لايبدى استعداده لتنفيذه بنفسه[١] .

وذهب رأى آخر إلى أنه ليس لهذه الجهة أن تقوم بالأعمال المذكورة من تلقاء نفسها، أو بناء على طلب مستأجر آخر غير المحكوم له أو بناء على

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٤٥٣.

طلب المؤجر المحكوم عليه لأن مهمتها كما يتضح من سياق المادة هى تنفيذ الحكم الصادر فى هذا الشأن. وما دام الأمر متعلقا بتنفيذ حكم فلا يتأتى ذلك إلا بطلب من المحكوم له[١] .

وعندنا أن الرأى الثانى هو الذى يتفق مع تفسير نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٨ .

٤٩٦- توزيع تكلفة الإعادة على كل من المالك والمستأجر:

إذا رأى القاضى المستعجل أن تكليف إعادة الحق أو الميزة إلى ما كانت عليه باهظة أى مرهقة للمؤجر أو غير متناسبة مع ما يغله العقار من أجرة، كأن تجاوز تكاليف إصلاح ماكينة رفع المياه فى العقار مثلا ما يغله العقار فى شهر واحد، فقد أجاز النص للقاضى أن يوزع تكلفة إعادة الحق أو الميزة على كل من المؤجر والمستأجر. فإذا كان الحق أو الميزة المعطلة مشتركة بين جميع مستأجرى العقار أو فريق منهم، وطلب بعضهم فقط إعادة الحق أو الميزة المعطلة، فتكون العبرة بإرادة أغلبية المستأجرين الذين يشتركون فى الحق أو الميزة فإن طلبت أغلبيتهم الإعادة، كان للقاضى المستعجل توزيع التكلفة بين المؤجرين وجميع المستأجرين ولو أدى الأمر إلى إدخالهم فى الدعوى ليسمعوا الحكم بإلزامهم بنصيبهم من التكاليف[٢] . وإن كان طالبوا الاعادة أقلية لم

---

(١) راتب وكامل جـ١ الطبعة السابعة ص ٦٢١ هامش (١). وقد ذهب بعض أنصار هذا الرأى إلى أن العلة فى منع الجهة الإدارية من تنفيذ الحكم من تلقاء نفسها هى احتمال أن يكون للمؤجر أو المستأجر مصلحة فى أن تقوم جهة أخرى بهذه الأعمال تكون أرخص سعرا أو أقل نفقات.

(العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٣٤٣ الهامش).

(٢) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٤٥١ وما بعدها- خميس خضر ص٢٤٨.

يجز للقاضى أن يحكم بها إذا كان حكمه سيضيف أى التزام جديد على عاتق المستأجرين الذين يكونون الأغلبية[١] .

والحكم الذى أتى به النص بتوزيع تكلفة الإعادة، تمليه أصول العدالة خاصة بالنسبة إلى الأماكن التى أصبحت بعد العديد من التخفيضات زهيدة الأجرة، لاتغل عائدا يسمح بمواجهة أعباء إعادة ما كان ينتفع به المستأجر من حقوق ومزايا[٢] . كما يعتبر تطبيقا لفكرة التوازن بين التزامات المتعاقدين ورفع الإرهاق عن المدين.

٤٩٧- حالة عدم إمكان إعادة الحق او الميزة:

التنظيم الذى أوردناه فيما تقدم يفترض إمكان إعادة الحق أو الميزة أما حيث يصبح ذلك غير ممكن، كان للمستأجر أن يطلب من المحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة، ومما لاشك فيه أن المحكمة وهى تتصدى لذلك الإنقاص لابد وأن تأخذ فى اعتبارها ما يغله العقار، ومدى تناسب ذلك مع التزام المؤجر المراد إنقاص الأجرة فى مقابله.

وقد ناط النص إعادة الحق أو الميزة بقاضى الأمور المستعجلة بينما جعل إنقاص الأجرة من اختصاص محكمة الموضوع لأن الفرض فى الحالة الأولى أن الأمر يتطلب الإسراع فى إعادة الحق أو الميزة لتجنب ما يقع على المستأجر من أضرار فى المال أو النفس. أما الفرض الثانى الذى يتعلق بإنقاص الأجرة، فهو فى حقيقة الأمر يمثل منازعة موضوعية بكل معنى الكلمة. وفى

---

(١) مرقس جـ٢ الطبعة الثامنة ص ٤٥٢.

(٢) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

الأغلب الأعم يحتاج إلى الاستعانة بأهل الخبرة، وتختلف وجوه النظر بين أطراف المنازعة مما يجعل قاضيها الطبيعي هو قاضى الموضوع[١] .

٤٩٨- إصلاح المصاعد الكهربائية في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

نصت المادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية على أنه:

«لمالك العقار أن يطلب إلى محكمة الأمور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات إصلاح المصعد غير الدورية التى لاتتناسب مع ما يغله العقار، ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التى تقدرها.

ويجوز بناء على طلب المستأجر وبمراعاة الاعتبارات التى تقدرها المحكمة أن تأمر بأداء نصيبه فى النفقات المشار إليها مقسطة لمدة مناسبة» .

فقد أجازت هذه المادة لقاضى الأمور المستعجلة المختص توزيع ما تحمله المؤجر من نفقات المصعد غير الدورية التى لاتتناسب مع ما يغله العقار بينه وبين المستأجرين وذلك بالشروط الآتية:

أولا: أن يكون المؤجر قد قام بإصلاح العطل الذى أصاب المصعد بالفعل، وهذا وضع طبيعى فلا ينبغى أن يظل المصعد معطلا حتى يقضى للمؤجر بتوزيع نفقات إصلاحه، وأن يكون المؤجر هو الذى تحمل نفقات الإصلاح، أما حيث لايتحمل المؤجر شيئا- كأن يلزم بتكاليف الإصلاح من يتسبب فيه من الغير- فإن المستأجر لايتحمل فى هذه الصورة أية أعباء نتيجة تكاليف الاصلاح[٢] .

---

(١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

(٢) المذكرة الإيضاحية للقانون ٧٨ لسنة ١٩٧٤.

ثانيا: أن تكون نفقات الإصلاح مما لايتناسب مع ما يغله العقار.

ثالثا: ألا تكون نفقات الإصلاح من نفقات الإصلاح الدورية أى أعمال الصيانة الدورية.

ويتولى القاضى المستعجل توزيع نفقات الإصلاح بين المالك والمستأجر بالنسبة التى يراها، فلا يلزم أن تكون مناصفة بينهما بل يجوز أن يحمل أى من الطرفين نصيبا يزيد على نصيب الآخر حسبما يتراءى له من ظروف الدعوى.

ويجوز بناء على طلب المستأجر أن يأمر القاضى لظروف يقدرها تقسيط نصيب المستأجر فى نفقات الإصلاح على المدة التى يراها مناسبة.

وبالبناء على ما تقدم فإنه يجب تفسير المادة ٤/٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ضوء المادة ١٣ من القانون ٧٨ لسنة ١٩٧٤.

٤٩٩- إصلاح المصاعد الكهربائية في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٧٧:

(راجع بند ٢٥٨ وما بعده، بند ٢٦٢).

محتويات الكتاب

رقم البند | الموضــــــــــوع | الصفحة

رقم البند | الموضـــــوع | الصفحة

رقم البند | الموضـــــوع | الصفحـة

رقم البند | الموضــــــــوع | الصفحـة

(ب)

تحديد الأجرة بالزيادة وزيادة الأجرة المنصوص عليها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

رقم البند　　　　　　　　　الموضوع　　　　　　　　　الصفحة

رقم البند | الموضــــــوع | الصفحـة

رقم البند | الموضوع | الصفحة

رقم البند | المـــــــــوضـــــوع | الصفحة

رقم البند　　　　الموضـــــوع　　　　الصفحة

ظهر للمؤلف

أولا: كتب متاحة

١ – أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى.

(الحائز على جائزة التأليف الزراعى) (الطبعة التاسعة ١٩٩٧)

٢ – التجريف والتبوير وقمائن الطوب والبناء على الأرض الزراعية.

(الطبعة السادسة)

٣ – مشكلات الملكية والحيازة فى قانون الإصلاح الزراعى والزراعة.

(الطبعة الأولى)

٤ – موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية – الجزء الأول. (الطبعة الحادية عشرة)

٥ – موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية – الجزء الثانى.

٦ – موسوعة الفقة والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية – الجزء الثالث.

٧ – عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجديد.

(الطبعة الثانية)

٨ – قسمة المال الشائع وأحكام دعوى الفرز والتجنيب فقها وقضاء.

(الطبعة الرابعة)

٩ – موسوعة الفقه والقضاء فى الأحوال الشخصية (الخطبة – الزواج – حقوق الزوجين – العدة – متعة المطلقة). (الطبعة السابعة)

١٠ – موسوعة الفقه والقضاء فى الأحوال الشخصية (الطلاق – النسب –

الرضاعة- الحضانة- مسكن الحضانة فى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ - نفقة الأقارب). (١٩٩٧)

١١- صيغ دعاوى الأحوال الشخصية معلقا عليها.

(الطبعة الخامسة)

١٢- الحجز القضائى على المنقول فى ضوء الفقه والقضاء١٩٩٥ .

(الطبعة الأولى)

١٣- شرح قانون الأسلحة والذخائر (الطبعة الأولى)

١٤- الدفوع فى قانون المرافعات فقهاً وقضاء (الطبعة الأولى ١٩٩٦)

١٥- شرح قانون المبانى الجديد من الناحيتين الجنائية والمدنية.

(الطبعة الثانية ١٩٩٧)

١٦- انتقال الإيجار إلى ورثة المستأجر بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٤ لسنة ١٧ قضائية «دستورية»

(١٩٩٧)

١٧- الحراسة القضائية فى ضوء الفقه والقضاء.

(الطبعة الأولى ١٩٩٧)

١٨- شرح القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية .

(الطبعة الرابعة ١٩٩٧)

ثانيا: كتب نفدت

١ – إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق.

(الطبعةالثالثة)

٢– ملحق بشرح التعديلات الجديدة فى إيجار الشقق المفروشة.

٣– شرح التعديلات الجديدة لقانون الإصلاح الزراعى.

٤– مدونة الفقه والقضاء فى قانون العمل الجديد– الجزء الأول.

(الطبعةالثانية)

٥– مدونة الفقه والقضاء فى قانون العمل الجديد– (الجزء الثانى).

(الطبعة الأولى)

٦– جرائم التشرد والاشتباه فقهاً وقضاء.

٧– الطفل وحنان القانون. (كتاب ثقافى للطفل)

تنويه

صدر اثناء الطبع قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٧٦ لسنة ١٩٩٧ التى نص فى مادته الأولى على أن: (يكون الأستاذ الدكتور كمال احمد الجنزورى رئيس مجلس الوزراء الوزير المختص بالإدارة المحلية)؛

رقم الإيداع ٩٧/١١١٠٨
الترقيم الدولي I.S.B.N
977-19-4383-9

شركة ناس للطباعة
٢٣ ش رشدي عابدين
ت ٣٩٥٢٢٣١/٣٩٢٥٣٧٦

